



Ban de Laveline



**Réalisé par**

**G2C environnement**

22 rue de la Sapinière

54520 LAXOU



## COMMUNE DE BAN DE LAVELINE DEPARTEMENT DES VOSGES

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

REGLEMENT

PIECE 5/6

ARRETE LE : 4 JUILLET 2008

APPROUVE LE : 18 MARS 2009

*Vu pour être annexé à la DCM du : 18 mars 2009*

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine  
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - SIREN 453 686 966 - Code NAF 742C - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

[www.g2c.fr](http://www.g2c.fr)



## Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement – PLU de Ban de Laveline
Nom du fichier	
Version	20/03/2009 11:11
Rédacteur	ROP
Vérificateur	FRW
Chef d'agence	CMT



# Sommaire

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan.....</b>	<b>5</b>
<b>Article 2 : Division du territoire en zones.....</b>	<b>5</b>
<b>Article 3 : Adaptations mineures .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 4 : Rappels .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>14</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>21</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU .....</b>	<b>22</b>
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>27</b>
<b>Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>28</b>
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>34</b>
<b>Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>35</b>
<b>LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7°.....</b>	<b>41</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>59</b>
<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>60</b>



# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



## Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan

---

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Ban de Laveline.

## Article 2 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA et UB,
- ✓ Zone à urbaniser : AU,
- ✓ Zones agricole : A,
- ✓ Zones naturelles et forestières : N (dont Nf et Nh).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

## Article 3 : Adaptations mineures

---

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

## Article 4 : Rappels

---

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, et 7 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».*
- En application de l'article R421-23 du code de l'Urbanisme : *« doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »* notamment des éléments bâtis et les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
  - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.



- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
- La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.
- Les exigences en matière de stationnement ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.



## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

#### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage commercial ou artisanal, et leur extension ou modification, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

##### Eléments identifiés

- Les constructions identifiées au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme devront respecter les prescriptions définies en annexe du présent règlement.
- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies en annexe de ce règlement.

### Section II : Conditions de l'occupation du sol

#### Article UA 3 : Accès et voirie

##### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagnés d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.

## 2 - VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Avoir une emprise de 5m minimum.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

## **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

### 1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

### 3 - EAUX PLUVIALES

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

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

### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.



## Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur les parcelles limitrophes ou suivantes bâties,
- soit en limite des voies publiques ou privées,
- soit lorsque le retrait minimal déterminé par une des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou suivantes est fixé à 15 m au moins de l'alignement de la voie : la nouvelle construction peut être implantée en respectant un retrait minimal de 5 m.

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

### Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction dont la Surface Hors Œuvre Nette est inférieure à 35m<sup>2</sup>,
- de construction ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre.

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

### 3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### 1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les volumes et architectures traditionnels doivent être privilégiés, afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine.

### 2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés et visibles bruts, sauf pour le bois.



### 3 – TOITURES

#### COULEURS

Les teintes criardes sont interdites. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. La couleur autorisée des toitures est le rouge brun. La couleur gris ardoise est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

#### PENTE

Les toitures doivent avoir des pentes entre 25° et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes

### 4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

### 5 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- par une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures sur rue (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m.



## **Article UA 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **Article UA 13 : Espaces libres**

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdits :

- les constructions neuves à usage agricole destinées à abriter des animaux ou pouvant engendrer des reculs sanitaires
- les terrains de camping, de caravanage, les Habitations Légères de Loisirs et le stationnement isolé de caravanes
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées

##### Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

Sont interdits :

- la création et l'aménagement de sous sol habités
- les nouvelles constructions à usage d'habitation

#### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone UB :

- les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel, et leur extension ou modification, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone
- les aménagements, réfections et extensions des constructions à usage agricole à condition qu'elles soient antérieures à la date d'approbation du présent document
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées dans une bande de 60m à compter des voies et emprises publiques

##### Eléments identifiés

- Les constructions identifiées au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme devront respecter les prescriptions définies en annexe du présent règlement.
- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies en annexe de ce règlement.



### Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

Sont admis sous condition les extensions des constructions existantes à condition :

- de ne pas constituer une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30%
- d'être réalisée dans l'axe parallèle au talweg traversant la construction (en amont ou en aval mais toujours de manière à ne pas accroître les obstacles au libre écoulement des eaux)

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UB 3 : Accès et voirie**

#### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagné d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.

#### 2 - VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Avoir une emprise de 5m minimum.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

### **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

#### 1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.



Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux..

### 3 - EAUX PLUVIALES

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

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

### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

## **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 60m à compter des voies ouvertes à la circulation automobile et :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophes,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies publiques ou privées.

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant

## **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.



#### Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction dont la Surface Hors Œuvre Nette est inférieure à 35m<sup>2</sup>,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

#### Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

L'emprise au sol maximale des annexes ne peut excéder 35 m<sup>2</sup>.

## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

### 3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## Article UB 11 : Aspect extérieur

### 1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les volumes et architectures traditionnels doivent être privilégiés, afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine.

### 2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés et visibles bruts, sauf pour le bois.

### 3 – TOITURES

#### COULEURS

Les teintes criardes sont interdites. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. La couleur autorisée des toitures est le rouge brun. La couleur gris ardoise est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

#### PENTE

Les toitures doivent avoir des pentes entre 25° et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes



#### 4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

#### 5 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- par une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures sur rue (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m.

#### Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

En plus des dispositions concernant les clôtures : seules les clôtures végétalisées sont autorisées.

## **Article UB 12 : Stationnement**

### 1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

### 2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 2 places de stationnement /100 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les construction à usage artisanale : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les hôtels, restaurants et chambres d'hôte : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.



### 3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article UB 13 : Espaces libres**

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

#### Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'échelle des secteurs opérationnels délimités) respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme (Pièce n°3/6), les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial ou artisanal, et leur extension ou modification, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone,
- les exhaussements et affouillements de sol non liés à un projet de construction, à condition qu'ils soient inférieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une profondeur/hauteur inférieure à 2m.

### Section II : Conditions de l'occupation du sol

#### Article AU 3 : Accès et voirie

##### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagnés d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.



## 2 - VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Avoir une emprise de 5m minimum.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

## **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

### 1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux..

### 3 - EAUX PLUVIALES

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

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

### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain .

## **Article AU 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



## Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 15m maximum par rapport à l'alignement des voies:

### Cas particuliers

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (dont équipements scolaires) peuvent être implantées soit en limite des voies soit à un retrait minimal de 1 m par rapport aux voies.

## Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

### Cas particuliers

Peuvent être implantées à un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

## Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.



## 2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

## 3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# Article AU 11 : Aspect extérieur

## 1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les volumes et architectures traditionnels doivent être privilégiés, afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine.

## 2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés et visibles bruts, sauf pour le bois.

## 3 – TOITURES

### COULEURS

Les teintes criardes sont interdites. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. La couleur autorisée des toitures est le rouge brun. La couleur gris ardoise est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

### PENTE

Les toitures doivent avoir des pentes entre 25° et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;



- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes

#### 4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

#### 5 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- par une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures sur rue (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m.

### **Article AU 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

### **Article AU 13 : Espaces libres**

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## **TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

##### Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol

#### Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou aux activités complémentaires de diversification,
- les extensions et la mise aux normes des constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les constructions et extensions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles se situent à 100m maximum des constructions à usage agricole,
- les constructions et installations, et tout ce qui est nécessaire à leur fonctionnement, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition qu'il présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre, à la date d'opposabilité du présent document et à condition que le permis de construire soit déposé dans les 20 ans suivant le sinistre,
- les clôtures séparatives et sur rues sous réserve des conditions définies en article A11.

### Section II : Conditions de l'occupation du sol

#### Article A 3 : Accès et voirie

##### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagné d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.

## 2 - VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement de neige...) puissent faire demi-tour.

## **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

### 1 - EAUX POTABLE

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, conformes aux règlements en vigueur.

### 2 - EAUX USEES

Les nouvelles constructions devront être munies d'un système de traitement autonome des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux..

### 3 - EAUX PLUVIALES

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

L'infiltration sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

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

### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

## **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions à usage agricole doivent être implantées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites des voies publiques ou privées.

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant,
- les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives,
- les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.

### Retrait par rapport aux lisières boisées

Aucune construction – autre que les maisons forestières et/ou toutes les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt – ne peut être autorisée à moins de 30 mètres des limites de la zone Nf.

### Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 mètres.

## Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.



## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

### 3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (silos, antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

## Article A 11 : Aspect extérieur

### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

#### 1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les volumes et architectures traditionnels doivent être privilégiés, afin de préserver la cohérence architecturale urbaine.

#### 2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés et visibles bruts, sauf pour le bois.

#### 3 – TOITURES

##### COULEURS

Les teintes criardes sont interdites. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. La couleur des toitures est autorisée du rouge au brun foncé . La couleur gris ardoise est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.



## PENTE

Les toitures doivent avoir des pentes entre 25° et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes

## 4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

## 5 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par :

- une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale.

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

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

Sont autorisés les matériaux bruts (tôle, fibrociment) à condition qu'ils soient teintés (teinte du vert, du beige, de l'ocre : le blanc pur est proscrit).

Il est recommandé la mise en place d'un bardage en bois lorsque les façades ou les pignons sont visibles depuis l'espace public.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.



Les capteurs solaires sont autorisés.

## Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## Article A 13 : Espaces libres

Les éléments naturels de lutte contre les phénomènes hydrauliques (ruissellements, inondations...) doivent être conservés : talus, fossés, mares...

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage ainsi que la plantation d'une haie devant les façades visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz doivent dans la mesure du possible être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles-ci devront être masquées par une haie végétale.

## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



# TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.; hormis les clôtures.

##### Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol

#### Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements liés aux réseaux d'intérêt collectif,
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de la SHON de la construction existante,
- les annexes non habitées à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation, à moins de 100 m de celle-ci,
- la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre et à la date d'opposabilité du présent document,
- le changement de destination à usage d'habitat, d'artisanat, de commerces, de restauration et d'hébergement hôtelier des constructions existantes à condition qu'il ne vise pas à transformer en habitation une construction postérieure à la date d'approbation du présent document,
- les abris pour animaux à conditions qu'ils aient au moins un pan ouvert et sous réserve des dispositions de l'article N9.

##### Dans le secteur Nh, sont exclusivement autorisés sous conditions :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14

##### Dans le secteur Nf, sont exclusivement autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, l'exploitation ou la gestion de la forêt,
- Les abris de chasse à condition de respecter les dispositions de l'article N9 les concernant.

##### Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

Sont admis sous condition les extensions des constructions existantes à condition :

- de ne pas constituer une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30%



- d'être réalisée dans l'axe parallèle au talweg traversant la construction (en amont ou en aval mais toujours de manière à ne pas accroître les obstacles au libre écoulement des eaux)

#### Eléments et secteurs identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies en annexe de ce règlement.
- A l'intérieur des périmètres des secteurs identifiés, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions définies en annexe du présent règlement.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article N 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagné d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.

### Article N 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 - EAUX POTABLE

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, conformes aux règlements en vigueur.

#### 2 - EAUX USEES

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux..

#### 3 - EAUX PLUVIALES

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

L'infiltration sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

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



#### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

### **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation.

#### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant,
- les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.

#### Dans le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec les limites des voies ouvertes à la circulation,
- soit en respectant un retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation.

### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

#### Dans le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en respectant un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

#### Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions précédentes pour :



- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant,
- les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.

#### Retrait par rapport aux lisières boisées

Aucune construction – autre que les maisons forestières et/ou toutes les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt – ne peut être autorisée à moins de 30 mètres des limites de la zone Nf.

#### Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 10 m les unes par rapport aux autres.

#### Dans la zone Nh

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 3,5 m les unes par rapport aux autres.

## **Article N 9 : Emprise au sol**

#### Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les abris pour animaux et les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 35 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

#### Dans la zone Nh

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### 1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

#### 2 – HAUTEUR MAXIMALE



La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m.

### 3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- aux bâtiments destinés à abriter le matériel lié à l'exploitation forestière.

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

### 1 - ASPECT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Les murs en plâtre et les parpaings doivent être recouverts d'un enduit de façon à ne pas être visibles.

### 2 - TOITURES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

## **Article N 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **Article N 13 : Espaces libres**

### 1 – OBLIGATION DE PLANTER

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les éléments permettant de lutter contre les phénomènes de ruissellements (haies, mares...) doivent être conservés.

Les citernes à gaz doivent être masquée par de la végétation d'essence locale.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 50% de leur surface.

### 2 - ELEMENTS IDENTIFIES

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.



## Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



# LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7°



N°	1
Photo	
Localisation	<p>- Hameau de Vélupaire – parcelle n°2478</p>
Description	<p>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquable : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Conserver une clôture basse (&lt;1,5 m) et transparente</li> </ul>



N°	2
Photo	
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau de Vélupaire – parcelle n°2649</li> </ul>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquable : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- L'édification de clôtures en façade est interdite</li> </ul>



<b>N°</b>	<b>3</b>
<b>Photos</b>	
<b>Localisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau de Vélupaire – parcelle n°2519</li> </ul>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation. L'aile du bâtiment sert toujours de grange</li> </ul>
<b>Intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquable : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Ne pas mettre de clôture</li> </ul>



N°	4
Photo	
Localisation	<p>- Hameau de Honville – parcelle n°662</p>
Description	<p>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquable : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> </ul>



N°	5
Photo	
Localisation	<p>- Hameau de Honville – parcelle n°934</p>
Description	<p>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquable : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Privilégier l'absence de clôtures</li> </ul>



N°	6
Photo	
Localisation	<p>- Hameau de Honville – parcelle n°711</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</li> <li>- Particularité liée aux couleurs des ouvertures (tons blancs et rouges)</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquable : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Conserver les couleurs caractéristiques des ouvertures (tons blancs et rouges)</li> <li>- Privilégier l'absence de clôtures</li> </ul>



N°	7
Photos	
Localisation	<p>- Hameau de la Truche – parcelle n°1705</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</li> <li>- Façade et angles en pierre apparente et reste du bâtiment recouvert d'enduit</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Maintenir une clôture en claire-voie</li> </ul>



<b>N°</b>	<b>8</b>
<b>Photos</b>	
<b>Localisation</b>	<p>- Au Heste – parcelle n°877</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment d'habitation construit avec de nombreux angles pour épouser la pente.</li> <li>- Utilisation du bois comme parement de façade</li> </ul>
<b>Intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle au volume original et aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de la vallée</li> </ul>
<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Maintenir une clôture en claire-voie ou haie vive</li> </ul>



<b>N°</b>	<b>9</b>
<b>Photo</b>	
<b>Localisation</b>	<p>- Les Prés Roses – parcelle n°1902</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</li> <li>- Utilisation du bois comme parement de façade</li> <li>- Aménagement récent des espaces libres (cour enrobée, aménagement paysager)</li> </ul>
<b>Intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Maintenir une clôture en claire-voie ou haie vive</li> </ul>



<b>N°</b>	<b>10</b>
<b>Photo</b>	
<b>Localisation</b>	<p>- Le Bas de Raumont – parcelle n°2109</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</li> <li>- Peinture bleue pour la porte d'entrée</li> </ul>
<b>Intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Façade principale cachée depuis la voirie, à découvrir en empruntant le chemin qui y mène</li> </ul>
<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades et des ouvertures</li> <li>- Conserver une clôture basse (&lt;1,5 m) et transparente</li> </ul>



N°	11
Photos	
Localisation	<p>- Verpellière – parcelle n°1963</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bâtiment agricole converti en habitation</li> <li>- Bâtiment situé sur une parcelle d'angle</li> <li>- Muret en pierre qui délimite toute la parcelle, présence d'une haie qui structure également l'implantation du bâti</li> <li>- Utilisation du bois pour l'extension</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction traditionnelle de grand volume aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Edifice à forte visibilité depuis la voie, participant à la qualité paysagère de l'espace urbain</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Conserver le muret en pierre apparente à la hauteur existante</li> </ul>



N°	12
Photo	
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bourg – parcelle n°2692</li> </ul>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment de ville massif, étiré en hauteur plutôt qu'en largeur, avec une toiture en ardoise</li> <li>- Situation sur une parcelle d'angle</li> <li>- Muret en pierre qui délimite toute la parcelle</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction identitaire du bourg, aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures, présence d'un balcon en pierre...</li> <li>- Edifice à forte visibilité depuis la voie, participant à la qualité paysagère de l'espace urbain du bourg</li> </ul>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Conserver la toiture en ardoise</li> <li>- Conserver le muret en pierre apparente à la hauteur existante</li> </ul>



N°	13
Photo	
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Algoutte – parcelle n°1116</li> </ul>
Description	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbre remarquable : chêne âgé de plus de 200 ans</li> </ul>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rareté de ce type d'arbres en bordure de chemin dans la région</li> <li>- Participe à la qualité paysagère du hameau de Algoutte</li> </ul>



<b>N°</b>	<b>14</b>
<b>Photos</b>	
<b>Localisation</b>	<p style="text-align: center;">- Hameau de Québrux</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau composé d'une vingtaine de vieilles fermes traditionnelles du XVIII<sup>ème</sup> siècle transformées en habitation</li> <li>- Implantation des constructions en alignement et en ordre discontinu</li> <li>- Eléments de façade originaux (inscription sur des frontons de porte)</li> <li>- Présence de nombreuses fontaines</li> </ul>
<b>Intérêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions traditionnelles au volume original et aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures,...</li> <li>- Hameau participant à la qualité paysagère de la vallée et à la renommée du village</li> </ul>
<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'aspect et le rythme des façades</li> <li>- Maintenir la visibilité des façades avec une clôture basse (&lt;1,5 m) et transparente</li> <li>- Interdire les extensions en façade</li> </ul>



# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



N°	Localisation	Superficie approximative	Bénéficiaire
	Objet Caractéristiques		
1	bordure de la Morte Création d'un cheminement piétonnier sur l'ensemble du tracé de la Morthe sur la commune 2 m d'emprise	6 900 m <sup>2</sup>	COMMUNE
2	bordure de la Morte, près de « Au Chenat » Création d'un cheminement piétonnier sur 35m environ 2 m d'emprise	420 m <sup>2</sup>	COMMUNE
3	« La petite côte » Création d'une voie d'accès en prévision d'une potentielle zone d'urbanisation future 10 m d'emprise	330 m <sup>2</sup>	COMMUNE
4	« Bourg » Création d'une voirie pour desservir des parcelles isolées 8m d'emprise	490m <sup>2</sup>	COMMUNE
5	« Bourg » Création d'une voirie pour desservir des parcelles isolées 8m d'emprise	1050m <sup>2</sup>	COMMUNE
6	« Au Château » Création d'une voie d'accès en prévision d'une potentielle zone d'urbanisation future 2m d'emprise	90m <sup>2</sup>	COMMUNE
7	« Au Château » Création d'une voie d'accès en prévision d'une potentielle zone d'urbanisation future 10 m d'emprise	500m <sup>2</sup>	COMMUNE
8	« Près de la quincaillerie » Création d'une voie d'accès en prévision d'une potentielle zone d'urbanisation future 10 m d'emprise	770m <sup>2</sup>	COMMUNE
9	« Rue de la Grande Voye » Création d'un cheminement piéton en bordure de la Départementale 4m d'emprise	1880m <sup>2</sup>	COMMUNE
10	"Chemin de Baudepaire", à Verpellière Elargissement de la voie pour créer un fossé et sécuriser la voirie 6 m d'emprise	750 m <sup>2</sup>	COMMUNE



N°	Localisation	Superficie approximative	Bénéficiaire
	Objet Caractéristiques		
11	« Les prés des Hières » Création d'un cheminement piéton entre la RD 23 et le programme senior 3 m d'emprise	330m <sup>2</sup>	COMMUNE
12	« Les prés des Hières » Création d'un cheminement piéton entre la RD 23 et le programme senior 3 m d'emprise	143m <sup>2</sup>	COMMUNE
13	« Les prés des Hières » - parcelle 270, 271, 2031 Création d'une voie perpendiculaire à la RD 23 8 m d'emprise	656m <sup>2</sup>	COMMUNE
14	« Les Hières de la Grande Voye » - parcelle 40 Création d'une voie perpendiculaire à la RD 23 6 m d'emprise	926m <sup>2</sup>	COMMUNE



# ANNEXES



## DEFINITIONS

---

### ALIGNEMENT

---

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

*Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme*

**Le coefficient d'occupation du sol** qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

### SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)

---

*Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme*

**La surface de plancher hors œuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**La surface de plancher hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**Nota :** les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère : hauteur (notamment inférieure à 1,80 mètre sous plafond ou toiture) ; accessibilité (limitée par l'encombrement de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies, caves individuelles sans ouvertures extérieures...)

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

---

### *Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme*

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### *Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme*

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'articles L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

## **EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.



## **HAUTEUR**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

## **LIMITES SEPARATIVES**

---

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER**

---

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

## **UNITE FONCIERE**

---

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.

## **VOIE PRIVEE**

---

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.