



Mairie
Le Tholy
département des Vosges

Règlement écrit

intégrant les reprises effectuées
dans le cadre de la
Modification n°1 du PLU

Dossier pour approbation

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 18 décembre 2009.



Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Pour plus de lisibilité, les corrections apportées dans le règlement écrit suite à la Modification n°1 du PLU figurent en couleur dans le texte.

Révision

Révision du Plan local d'Urbanisme
approuvée par Délibération du
Conseil Municipal
en date du
18 décembre 2009



5



Urbater

Commune
de

Le Tholy

PLAN LOCAL

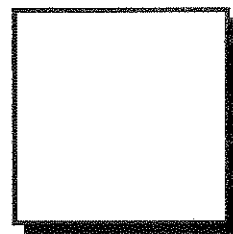
D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME.

SOMMAIRE

TITRE 1 <hr/>	DISPOSITIONS GENERALES	DG
TITRE 2 <hr/>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES <ul style="list-style-type: none">- Secteur Ua- Secteur Ub- Secteur Ubs- Secteur Uc- Secteur Ud- Secteur Uds- Secteur Uy- Secteur Uys- Secteur Uysc	U
TITRE 3 <hr/>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER <ul style="list-style-type: none">- Secteur AUb	AU
TITRE 4 <hr/>	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	A
TITRE 5 <hr/>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES <ul style="list-style-type: none">- Secteur Ne- Secteur Nf- Secteur Np	N

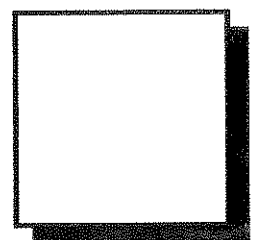
ANNEXE





TITRE 1

Dispositions générales.



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique dans le cadre du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de *Le Tholy* sur la totalité de son territoire.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21, du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions particulières aux zones de montagne : articles R.145.1 à R.145.10 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

□ **La zone urbaine U**, elle comprend les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et équipements à implanter. Elle est affectée principalement aux constructions à usage d'habitation, mais également à usage d'activité, d'équipements collectifs ainsi qu'à leurs dépendances. Cette zone distingue :

- Un secteur **Ua**, délimitant le centre ancien de la commune,
- Des secteurs **Ub**, délimitant les quartiers à caractère pavillonnaire, aux constructions moins denses et dont certains classés **Ubs**, ne sont pas desservis par l'assainissement public collectif.
- Un secteur **Uc**, délimitant un périmètre réservé au sport et aux loisirs,
- Des secteurs **Ud**, délimitant des périmètres réservés aux activités d'accueil touristique et dont certains classés **Uds**, ne sont pas desservis par l'assainissement public collectif
- Des secteurs **Uy** délimitant des périmètres réservés aux constructions à usage de toutes les formes d'activité, dont certains classés **Uys**, ne sont pas desservis par l'assainissement public collectif et dont un classé **Uysc** est strictement réservé aux activités de carrière et installations afférentes (Arrêté préfectoral n°805/2005);

□ **La zone à urbaniser AU**, c'est une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle distingue :

- Des secteurs **AUb**, bloqués réservés à l'implantation future d'habitations,

□ La zone agricole A, c'est une zone naturelle équipée ou non qu'il convient de protéger en raison de sa vocation agricole, mais également de ses fonctions écologiques et paysagères. Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune.

□ La zone naturelle et forestière N, équipée ou non, il convient de la protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle distingue:

- des secteurs Ne dit de protection de l'environnement et du cadre de vie,
- des secteurs Nf, qui délimitent les espaces forestiers,
- des secteurs Np, qui délimitent les espaces exceptionnels du territoire communal

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 -EMPLACEMENTS RESERVES.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans les emplacements réservés figurant au plan pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

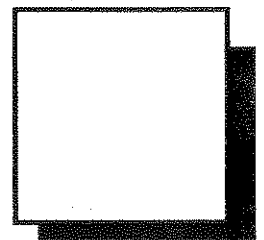
ARTICLE 6 - RISQUES SISMIQUES.

La commune est située dans une zone soumise à risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (Code de la construction et de l'habitation). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique. Une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie - Dossier de Porter à la connaissance du PLU.

DG

TITRE 2

Dispositions applicables à la Zone Urbaine (Zone U).



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

U

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

RAPPELS.

- Les clôtures autres celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- La norme PS92 relative à la construction parasismique sera appliquée à toutes les constructions neuves (Cf. annexe 2 "rapport de présentation")
- Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement qui pourraient être soumises à de fortes nuisances sonores, (Cf. carte sonores des infrastructures de transports terrestres en annexe F), doivent satisfaire aux normes d'isolation acoustiques fixées par arrêté préfectoral n° 1059/98/DDE du 23 décembre 1998.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par le règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocité, l'article L.111.3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans toute la zone U :

- les constructions à usage agricole,
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que zones humides, tous les exhaussements de sol hormis ceux destinés aux infrastructures routières.

En secteurs Ua, Ub, Ubs, Uc, Ud, Uds, Uy et Uys :

- les carrières.

U1

- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas strictement nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées.

En secteurs Ua, Ub, Ubs, Uc, Uy, Uys et Uysc :

- le stationnement de caravanes ou de mobiles homes, visibles des voies publiques, sauf autorisation temporaire.
- les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des camping-cars.
- les habitations légères de loisirs.

En secteurs Ua, Ub et Ubs:

- les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatible avec le caractère de la zone
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou incompatibles avec le caractère du secteur et avec la présence d'habitation à proximité.

En secteur Uc :

- tout équipement d'infrastructure, installation, ouvrage technique et construction qui ne soit pas lié ou dévolu aux activités sportives, culturelles, de loisirs et de découverte, ou au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

En secteur Ud :

- tout équipement d'infrastructure, installation, ouvrage technique et construction qui ne soit pas lié ou dévolu aux activités d'accueil touristique, ou au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

<p>ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.</p>
--

Dans toute la zone U :

- l'autorisation de construction de dépendances ne sera donnée qu'avec la présence sur la même unité foncière d'une construction principale, d'habitation ou d'activité,
- l'autorisation d'aménagement, de transformation ou d'extension d'installations classées existantes et la construction d'installations classées non soumises à autorisation, sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.
- les prescriptions en matière de stationnement des véhicules exposées à l'article 12 devront être respectées.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteurs Ua, Ub, Ubs, Uy et Uys:

- les dépôts des véhicules ne devront concerner que des véhicules neufs ou d'occasion offerts à la vente.

En secteurs Ua, Ub et Ubs :

- l'autorisation de construction d'un bâtiment à destination d'entrepôt commercial ne sera donnée qu'avec la présence sur la même unité foncière d'un commerce ou d'une activité à auquel il est lié,

U 1-2

- les constructions à usage artisanal ne seront autorisées que si elles n'abritent pas des activités utilisatrices de machines-outils, presse, outillage pneumatique sources de nuisances pour le voisinage

En secteurs Uc, Ud et Uy, Uys et Uysc :

- les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, ou services généraux du secteur.

En secteur UYsc :

- l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est strictement réservée à l'exploitation d'une carrière à ciel ouvert de sables et graviers glacio-lacustres et aux installations de traitement de matériaux (arrêté préfectoral n°805/2005).

**SECTION 2
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Tout nouvel accès aux RD.417 et 11 est interdit hors des limites de l'agglomération matérialisées en application du Code de la route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation, à la sécurité publique et aux opérations de déneigement.

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

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

Toute construction devra disposer, dans le cadre des aménagements des abords et clôtures, d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie publique.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leurs caractéristiques seront fixées en concertation avec les services compétents. En tout état de cause, leur largeur ne pourra pas être inférieure à quatre mètres (4).

Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et aux opérations de déneigement. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour les véhicules lourds.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation par puits, captage ou forage est interdite.

2 - Assainissement :

□ **Eaux usées :** Hormis en secteur **Ubs, Uds, Uys et Uysc**, toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques.

En **Ubs, Uds, Uys et Uysc**, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire, en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public, si celui-ci venait à être réalisé.

Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher alors à ses propres frais sur le réseau y compris par pompe de relevage, dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires et particulières du règlement communal des eaux usées, vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et du gestionnaire de la station de traitement.

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Celles-ci seront évacuées vers un dispositif assurant leur infiltration sous la parcelle (ou sous la parcelle voisine en cas de dispositif commun à plusieurs parcelles).

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collectif sera toutefois autorisé dans le cas où cette infiltration n'est pas possible.

3 - Autres réseaux :

Les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Pas de prescription.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble à édifier au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :

En secteur **Ub, Ubs, Uc, Ud et Uds**, cette distance ne sera pas inférieure à huit mètres (8), portée à dix mètres (10) en secteur **Uy, Uys et Uysc**

En secteurs **Ub, Ubs, Uc, Ud, Uds et Uy** les constructions édifiées en bordure de la RD.11 devront respecter un recul de quinze mètres (15) minimum de l'axe des voies. Ce recul sera de vingt cinq mètres (25), minimum pour les constructions à usage d'habitation édifiées en bordure de la RD.417, vingt mètres (20) pour les autres constructions.

Toutefois, l'édification des constructions pourra être imposée soit à l'alignement de la voirie, soit à l'alignement des bâtiments existants, pour préserver certaines perspectives ou prendre en compte des contraintes de sécurité.

De même, les extensions de bâtiment dans la marge de recul sont possibles si elles ne constituent pas une gêne.

En cas de reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra reprendre le recul précédent si celui-ci s'inscrit dans l'ordonnancement de la forme urbaine.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, aucune construction n'est admise à moins de un mètre de l'axe du chemin.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4) en **Ua, Ub, Ubs, Ud, Uds et Uc** (marge d'isolement).

Cette distance est portée à cinq mètres (5) dans les secteurs **Uy, Uys et Uysc** (marge isolement). Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.

Toutefois la construction sur la limite de propriété est autorisée sans que pour une même propriété plus de la moitié de la longueur totale de cette limite puisse être bordée de constructions :

- . pour les bâtiments annexes de moins de 30 m², dont la hauteur n'excède jamais 3,50 mètres à l'égout du toit dans la marge d'isolement, dont la toiture est contenue dans un gabarit de pente compris entre 25 et 35° au-dessus du plan horizontal situé à 3,50 mètres du sol.
- . lorsque le projet de construction constitue une extension d'un bâtiment existant, lui-même situé en limite de parcelle et régulièrement édifié,
- . lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- . lorsqu'une construction nouvelle régulièrement édifiée, s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.
- . lorsque le projet s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Aucune construction d'habitation ou d'activité, exceptées les annexes de moins de 30 m² non destinées à l'habitation, ne peut être édifiée à moins de trente mètres (30) des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales de l'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (cf. croquis en annexe).

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance égale à la demie hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à cinq mètres (5), excepté pour les dépendances dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres et pour lesquelles la distance minimale d'implantation est fixée à trois mètres.

Dans tous les cas, des distances supérieures peuvent être imposées si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale sur le terrain naturel, des volumes bâtis ouverts ou fermés et dans ce dernier cas, débords de toits compris.

En secteurs Uy, Uys et Uysc l'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de la parcelle ou des parcelles concernées et la surface totale imperméabilisée ne doit quant à elle, pas dépasser 80% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

En secteur Ua, la hauteur totale d'une construction sera égale, plus ou moins 1,50 mètre, à celle de la construction avoisinante la plus élevée. Sont considérées comme constructions avoisinantes, celles qui sont implantées en bordure de la même voie, du même côté et dans la limite de 30 mètres de part et d'autre des limites parcellaires.

en l'absence de constructions avoisinantes telles que définies ci-dessus, la hauteur absolue des constructions nouvelles ou anciennes modifiées, mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut pas excéder dix mètres (10) à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques..

En secteur Ub, Ubs, Ud et Uds, la hauteur absolue des constructions nouvelles ou anciennes modifiées, mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, ne peut pas excéder huit mètres (8) à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

En secteurs Ua, Ub, Ubs, Ud et Uds et dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant sinistre.

La hauteur des dépendances ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Ces règles de hauteur ne sont pas applicables :

- aux équipements d'infrastructure et bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public,
- aux constructions à usage éducatif, scolaire, sportif, sanitaire et hospitalier.

En secteurs Uc et Uy, Uys et Uysc, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures. Toutefois, à l'appréciation du Conseil municipal, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti.

Dans cette optique :

En secteurs Ua, Ub, Ubs, Ud, Uds et Uc, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux et le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Les teintes des revêtements de façade et ravalements extérieurs seront choisies de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les bardages en bois traité ou peint sont préconisés.

En secteurs Ua, Ub, Ubs, Ud et Uds

Les toitures principales comporteront au moins deux pans plats qui respecteront une pente d'environ 30° par rapport à l'horizontal. Elles recevront une couverture respectant l'aspect de la terre cuite traditionnelle de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli. Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Pour tout bâtiment abritant une activité :

- l'ensemble des façades devra être traité avec le même soin que la façade principale,
- les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains. Les enseignes seront intégrées aux façades,
- les stockages et dépôts de toutes natures, seront masqués par une clôture opaque en matériaux traditionnels ou par une haie utilisant des essences locales non résineuses,
- les panneaux publicitaires au bénéfice de tiers sont interdits.

En secteurs Uy, Uys et Uysc

- Les établissements présenteront de préférence les façades ouvertes et les bureaux vis à vis des voies et espaces publics. L'aspect des bâtiments les plus hauts ou les plus massifs, sera atténué par juxtaposition de locaux plus bas ou par des perspectives sur des mouvements de terres engazonnés, des stationnements plantés et des massifs arbustifs.
- Les matériaux de remplissage ne doivent pas rester apparents sur les façades susceptibles d'être vues du domaine public ou des propriétés voisines sans être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont le choix se fera en recherchant la cohérence avec le bâti des zones environnantes, notamment pour leur nature et la palette des couleurs.
- L'utilisation de vêtture, bardage ou d'éléments métalliques, est subordonnée à la qualité des produits utilisés lesquels dans tous les cas ne seront pas réfléchissants.

De plus :

- Les installations particulières, citernes à gaz ou à fioul, station de traitement, ainsi que toutes installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles du domaine public et des propriétés riveraines, et masquées par des mouvements de terre et des plantations.
- Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures est interdit en façade donnant sur le domaine public, sauf dispositif créant un masque permanent les rendant imperceptibles.
- Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faîtage du bâtiment.
- Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains.
- A l'exception de l'indication de la raison sociale et du logo de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit;

Les clôtures doivent être de conception simple, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre finie, être réalisées avec des essences non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits). Les murs bahuts sont autorisés pour une hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et trottoirs publics.

En secteur Ua, une aire de stationnement d'une surface de 30m² (trente), aménagée sur le fond, sera obligatoire pour toute demande de construction d'une maison individuelle ou de création d'un logement. **En secteur Ub et Ubs**, cette surface est portée à 50 m².

U 11-12

En cas d'impossibilité technique d'aménager la superficie nécessaire au stationnement des véhicules sur le terrain de la construction projetée, le propriétaire a la possibilité de le réaliser à ses frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à cinquante mètres (50) de la construction projetée.

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent plus être comptabilisés pour une autre opération.

En secteurs Ud, Uds, Uy, Uys et Uysc la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. L'aire de stationnement doit par ailleurs être dimensionnée pour permettre l'évolution, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service, ainsi que le stationnement de la clientèle et du personnel.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article U6, doivent être aménagées et entretenues.

En secteurs Ua, Ub et Ubs les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par Des plantations équivalentes. Les haies vives ou champêtres non entretenues sont interdites.

En secteur Ud, Uds, Uy et Uys, Les propriétaires des parcelles sont tenus, à l'intérieur des limites de leur terrain, de réaliser et d'entretenir des espaces verts d'accompagnement (plantations, engazonnement).

Leur superficie ne peut pas être inférieure à 20% de la surface de la parcelle (surface non imperméabilisée).

Les aires de stationnement doivent être accompagnées par des plantations arbustives ou arborescentes d'essences régionales, minimiser les enrobés au sol et privilégier les dalles engazonnées.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

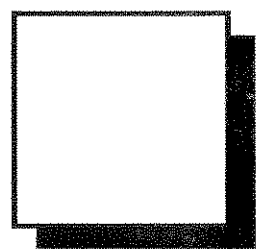
Un COS de 0,8 est fixé pour le secteur Ua. Il est de 0,4 en secteur Ub, porté à 0,7 pour et exclusivement la construction des locaux à usage d'activité autorisé dans les secteurs Ub, 0,20 en secteur Ubs, 0,05 en secteurs Ud et Uds. Il n'est pas fixé de COS pour les secteurs Uc et pour ceux délimités en Uy, Uys et Uysc.

Le COS n'est pas applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.



TITRE 3

Dispositions applicables aux Zones à urbaniser (Zone AU).



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

AU

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

RAPPELS.

- Les clôtures autres celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- La norme PS92 relative à la construction parasismique sera appliquée à toutes les constructions neuves (Cf. annexe)
- Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement qui pourraient être soumises à de fortes nuisances sonores, (Cf. carte sonores des infrastructures de transports terrestres en annexe F), doivent satisfaire aux normes d'isolation acoustiques fixées par arrêté préfectoral n° 1059/98/DDE du 23 décembre 1998.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par le règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocity, l'article L.111.3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- toute installation, équipement d'infrastructure, ouvrage technique et construction de toute nature qui ne soit pas liés au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public sauf dans les cas soumis à conditions évoqués à l'article 2 ci-après.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que zones humides, tous les exhaussements de sol hormis ceux destinés aux infrastructures routières.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

Pour tous les secteurs AUb :

- Les nouvelles constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après modification du PLU, laquelle précisera les conditions d'aménagement et d'équipement.
- les exhaussements et affouillements du sol qui sont strictement nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées sont possibles.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, sont autorisées même s'il en résulte une légère extension,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée si le permis de construire est déposé dans un délai de deux ans suivant le sinistre,
- l'autorisation de construction de bâtiments annexes, non jointifs reste liée à la présence sur le même terrain d'un bâtiment principal, habitat ou activité.
- Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés si les réseaux et voiries les permettent.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès:

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et de l'approche des moyens de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Toute construction devra disposer, dans le cadre des aménagements des abords et clôtures, d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie publique.

2 - Voiries :

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

Leurs caractéristiques seront fixées en concertation avec les services compétents. Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de secours, de lutte contre l'incendie et de déneigement. En tout état de cause, leur largeur ne pourra pas être inférieure à quatre mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement instruit par la commune.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques, ainsi que les conditions édictées par la commune. L'alimentation en eau par puits, captage ou forage est interdite.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques.

Toutefois en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public, si celui-ci venait à être réalisé.

Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher alors à ses propres frais sur le réseau y compris par pompe de relevage, dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires et particulières du règlement communal des eaux usées, vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et du gestionnaire de la station de traitement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Celles-ci seront évacuées vers un dispositif assurant leur infiltration sous la parcelle (ou sous la parcelle voisine en cas de dispositif commun à plusieurs parcelles).

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collectif sera toutefois autorisé dans le cas où cette infiltration n'est pas possible.

AU 3-4

3 - Autres réseaux :

Les raccordements aux parcelles jusqu'aux bâtiments, des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Pas de prescription

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 10 mètres (10) minimum de l'axe des voies. En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra reprendre le recul précédent si celui-ci s'inscrit dans l'ordonnancement de la forme urbaine et ne constitue pas une gêne à la sécurité.

Cette règle de retrait ne s'applique pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, aucune construction n'est admise à moins d'un mètre de l'axe du chemin.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4).

En outre la construction sur la limite de propriété est autorisée sans que pour une même propriété plus de la moitié de la longueur totale de cette limite puisse être bordée de construction :

- . pour les bâtiments annexes de moins de 30 m², dont la hauteur n'excède jamais 3,50 mètres à l'égout du toit dans la marge d'isolement, dont la toiture est contenue dans un gabarit de pente compris entre 25 et 35° au-dessus du plan horizontal situé à 3,50 mètres du sol.
- . lorsque le projet de construction constitue une extension d'un bâtiment existant lui-même situé en limite de parcelles et régulièrement édifié,

AU 4-5-6-7

- . lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- . lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble régulièrement édifié sur la limite parcellaire en respectant une hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.
- . lorsque le projet s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Aucune construction d'habitation ne peut être édifiée à moins de trente mètres (30) des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier. Les annexes non destinées à l'habitation sont autorisées.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

Ils doivent en tout point respecter une distance les uns les autres au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments. Cette distance ne sera en aucun cas inférieure à trois mètres (3).

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale sur le terrain naturel, des volumes bâtis ouverts ou fermés et dans ce dernier cas, débords de toits compris.

Dans ce cadre, l'emprise au sol des annexes autorisées au AU 2, ne devra pas dépasser 30 m².

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur absolue des constructions nouvelles ou anciennes modifiées, mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, ne peut pas excéder huit mètres (8) à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant sinistre.

Ces règles de hauteur ne sont pas applicables : La hauteur des dépendances ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

- aux équipements d'infrastructure et bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public,
- aux constructions à usage éducatif, scolaire, sportif, sanitaire et hospitalier.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

Dans cette optique,

La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux et le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment).

Les teintes des revêtements de façade et ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Seuls les bardages en bois traité ou peint sont autorisés.

Les toitures principales comporteront au moins deux pans plats qui respecteront une pente d'environ 30° par rapport à l'horizontal. Elles recevront une couverture respectant l'aspect de la terre cuite traditionnelle de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli. Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Pour tout bâtiment abritant une activité :

- l'ensemble des façades devra être traité avec le même soin que la façade principale,
- les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains. Les enseignes seront intégrées aux façades,
- les stockages et dépôts de toutes natures, seront masqués par une clôture opaque en matériaux traditionnels ou par une haie utilisant des essences locales non résineuses,
- les panneaux publicitaires au bénéfice de tiers sont interdits.

Les clôtures doivent être de conception simple, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre finie, être réalisées avec des essences non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits). Les murs bahuts sont autorisés pour une hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et trottoirs publics ou privés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. La superficie minimale par logement sera de 50 m².

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACE BOISES CLASSES.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de reculement prescrites à l'article AU6, doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives ou champêtres non entretenues sont interdites.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

5% de la superficie de chaque opération d'ensemble doivent être aménagés en espaces verts communs et plantés, dont 70% d'un seul tenant.

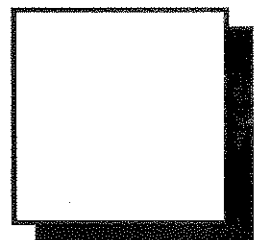
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, COS.

TITRE 4

Dispositions applicables à la Zone agricole (Zone A).



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

A

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

RAPPELS.

- Les clôtures autres celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration
- La norme PS92 relative à la construction parasismique sera appliquée à toutes les constructions neuves (Cf. annexe)
- Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement qui pourraient être soumises à fortes nuisances sonores, (Cf. carte sonores des infrastructures de transports terrestres en annexe F), doivent satisfaire aux normes d'isolation acoustiques fixées par arrêté préfectoral n° 1059/98/DDE du 23 décembre 1998.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par le règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocité, l'article L.111.3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE.

- Toutes les installations et occupations du sol non citées en article 2,
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que zones humides, à l'exception de la zone humide recensée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU, tous les exhaussements de sol hormis ceux destinés aux infrastructures routières.
 - Sont interdits dans la zone humide identifiée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU et qui est reportée sur le document de zonage :
 - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
 - le drainage ;
 - les imperméabilisations ;
 - les constructions ;
 - les stockages.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS.

- Les bâtiments d'activité agricole et leurs installations : fumières, fosses, silos aériens ou souterrains, dépendances diverse non dépendantes du bâtiment principal selon leur statut : Installation classée pour la protection de l'environnement ou règlement sanitaire départemental,
- La construction à usage d'habitation principale de l'exploitant est autorisée, à raison d'une seule habitation par exploitation (y compris en cas de GAEC) et à condition d'être située entre 50 et 100 mètres de celle-ci.
- L'autorisation de construction, d'aménagement de transformation ou d'extension d'installations classées agricoles sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.
- Les transformations ou modifications sans changement de destination des bâtiments existants de toute nature sont autorisées même s'il en résulte une légère extension, si elles sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée si le permis de construire est déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général.
- Le camping à la ferme sans création de nouveau bâtiment et les fermes-auberges dans le volume des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.
- Les commerces liés à une activité agricole ou maraîchère.
- les fermes pédagogiques
- Le changement de destination d'une construction existante en hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...) est autorisé à condition qu'elle soit liée à l'activité agricole, sans constituer l'activité principale de l'exploitation. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage par un astérisque.
- Les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

A 2-3

Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de déneigement. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter et aux opérations qu'elles devront desservir. Elles devront être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de secours, de lutte contre l'incendie et de déneigement. En tout état de cause, leur largeur ne pourra pas être inférieure à quatre mètres (4).

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, la défense incendie, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captages ou forages est admise selon la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. A défaut, l'assainissement individuel est admis et les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Des dispositions identiques doivent être respectées pour les eaux résiduaires et les déchets dus aux activités.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ Eaux pluviales :

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

3 - Autres réseaux :

Les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

**ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES.**

Pas de prescription.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions y compris fosses silos et annexes doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies au moins égale à quinze mètres (15).

Toutefois, une extension de bâtiment dans la marge de recul est possible si les travaux n'aggravent pas la situation existante.

En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle de retrait ne s'applique pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à dix mètres (10) (marge d'isolement). Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier.

Aucun bâtiment d'exploitation agricole et installations (fumières, fosses, silos) aériennes ou souterraines ne peuvent être construits selon l'importance de ceux-ci, à une distance des zones U et AU, moindre de celle prévue par la réglementation en vigueur.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

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

A 5-6-7-8

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la mi-hauteur du plus grand des bâtiments; cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure au passage d'un véhicule incendie. Des distances supérieures peuvent être imposées si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne doit pas excéder dix mètres (10) à l'égout des toitures pour les bâtiments agricoles.

Cette hauteur est limitée à dix mètres (10) à la faîtière des toitures pour les abris et dépendances isolés du bâtiment principal, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

Cette hauteur est limitée à huit mètres (8) à l'égout des toitures pour les maisons de gardiennage et à 3.5 mètres à l'égout des toitures pour les dépendances liées à la maison de gardiennage.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

Dans cette optique :

La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures. Les matériaux ainsi que les couleurs utilisées pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale. Les bardages en bois traité notamment bardage bois vertical en planche brute de sciage avec couvre-joint, ou peint et le zinc non réfléchissant pour la zinguerie sont préconisés. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures principales comporteront au moins deux pans plats qui respecteront une pente d'environ 30° par rapport à l'horizontal et qui recevront une couverture respectant l'aspect de la terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli. Pour les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, la coloration sera proche de la terre cuite rouge ou rouge vieilli et la pente sera comprise entre 18 et 35°.

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés avec le strict nécessaire.

Les clôtures doivent être de conception simple, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre finie, réalisées avec des essences non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits).

Les murs bahuts sont autorisés pour une hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du sol naturel.

A 8-9-10-11

Pour les bâtiments abritant une activité agricole

- Les façades visibles depuis la voie publique devront être traitées avec le même soin que la façade principale

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

La construction de bâtiments d'activité devra être accompagnée d'un aménagement paysager entrant dans le cadre des règles d'insertion dans le paysage. Aussi, l'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits).

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques, des zones urbaines et des habitations.

L'entrée de l'exploitation fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques, des zones urbaines et des habitations.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, COS.

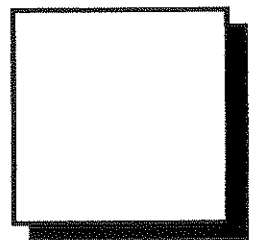


TITRE 5

Dispositions applicables à la

Zone naturelle et forestière.

(Zone N)



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

N

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

RAPPELS.

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- La norme PS92 relative à la construction parasismique sera appliquée à toutes les constructions neuves (Cf. annexe)
- Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement qui pourraient être soumises à de fortes nuisances sonores, (Cf. carte sonores des infrastructures de transports terrestres en annexe F), doivent satisfaire aux normes d'isolation acoustiques fixées par arrêté préfectoral n° 1059/98/DDE du 23 décembre 1998.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par le règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocité, l'article L.111.3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation, toutes les constructions à usage d'activités et toutes les utilisations du sol qui ne remplissent pas les conditions caractérisées dans l'article N2 suivant sont interdites.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que zones humides, tous les exhaussements de sol hormis ceux destinés aux infrastructures routières.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

Tous secteurs :

- l'édification de bâtiments et la mise en place d'installations sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à la prévention et au contrôle des risques,
- les démolitions sont autorisées avec un permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les exhaussements et affouillements du sol sont possibles s'ils sont nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées et avec le strict nécessaire.
- Les transformations ou modifications des bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, sont autorisées lorsqu'elles sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.
- Le changement de destination de surfaces construites n'est autorisé que pour des structures en dur, présentant un intérêt patrimonial reconnu. Les réseaux en place doivent permettre le changement de destination qui se limitera à deux logements maximum pour une SHON de 250 m² au total et respectant un recul de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles. Dans ce cadre, l'aménagement de la liaison et de l'accès à la voirie classée communale sera à la charge du pétitionnaire.
- Le volume bâti préexistant sera intégralement respecté. De plus, les occupants de ces immeubles ne devront pas être soumis aux nuisances des activités autorisées dans la zone. Par ailleurs, ces changements de destinations ne devront pas porter atteinte au maintien et au développement des dites activités.
- Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, Il en est de même pour les logements de gardiennage liés à ces équipements.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est possible si le permis de construire est déposé dans un délai de deux ans suivant le sinistre et sous réserve des impératifs relevant de l'intérêt général.
- Les aménagements légers destinés à améliorer la qualité de ces espaces dans leur fonction de lieux de détente, de loisirs, d'abri ou de refuge sont autorisés tout en respectant le patrimoine naturel, ainsi que leur accessibilité dans leur fonction pédagogique.

En Ne

- Les commerces de vente directe liés à une activité agricole ou maraîchère sont autorisés s'ils sont compatibles avec la protection et la préservation du site et de l'environnement..
- Les abris, ruchers, remises ou dépendances diverses dans la limite de 30 m², les abris pour animaux ouverts sur un coté dans la limite de 50 m², sont autorisés s'ils sont compatibles avec la protection et la préservation du site et de l'environnement.

En Nf :

- Les constructions et installations sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, y compris celles liées aux activités cynégétiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

SECTION 2
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Tout nouvel accès direct au RD 11, 30 et 417 hors agglomération est interdit.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter et aux opérations qu'elles devront desservir. Elles devront être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, leur largeur ne pourra pas être inférieure à quatre mètres (4).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour le service des ordures ménagères, le déneigement et les livraisons.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captage, forage ou puits particuliers est admise selon la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. A défaut, l'assainissement individuel est admis et les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément au plan d'assainissement et aux exigences des textes réglementaires. Des dispositions identiques doivent être respectées pour les eaux résiduaires et les déchets dus aux activités.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ Eaux pluviales :

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

3 - Autres réseaux :

Les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies au moins égale à dix mètres (10). Cette distance est portée à vingt cinq mètres (25) le long de la RD.11. Toutefois, une extension de bâtiment dans la marge de recul est possible si les travaux n'aggravent pas la situation existante.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble à édifier au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la mi-hauteur du plus grand des bâtiments; cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 5 mètres,

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale sur le terrain naturel, des volumes bâtis ouverts ou fermés et dans ce dernier cas, débords de toits compris.

La surface des abris, ruchers, remises ou dépendances diverses sera inférieure ou égale à 30 m², cette surface pourra être inférieure ou égale à 50 m² pour les abris pour animaux ouverts sur un coté.

Il n'est pas édicté de prescriptions pour les autres constructions et installations.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne doit pas excéder dix mètres (10) à l'égout des toitures pour les bâtiments agricoles.

Cette hauteur est limitée à dix mètres (10) à la faîtière des toitures pour les autres bâtiments sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

La hauteur des abris, ruchers, remises, dépendances diverses ou abris pour animaux ouverts sur un coté est limitée à trois mètres cinquante (3,5) à l'égout des toitures.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

Dans cette optique :

La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures et la palette des couleurs. Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale. Les bardages en bois notamment verticaux en planche brute de sciage, avec couvre-joint, traités ou peints sont préconisés.

Les toitures principales comporteront au moins deux pans plats qui respecteront une pente d'environ 30° par rapport à l'horizontal et qui recevront une couverture respectant l'aspect de la tuile terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli. Cette prescription s'applique également aux abris, ruchers, remises, dépendances diverses ou abris pour animaux ouverts sur un coté.

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés avec le strict nécessaire.

Les clôtures devront être de conception simple, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre finie, réalisées avec des essences non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits).

Les murs bahuts seront autorisés pour une hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

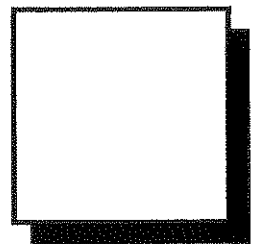
Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article N6, doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, COS.

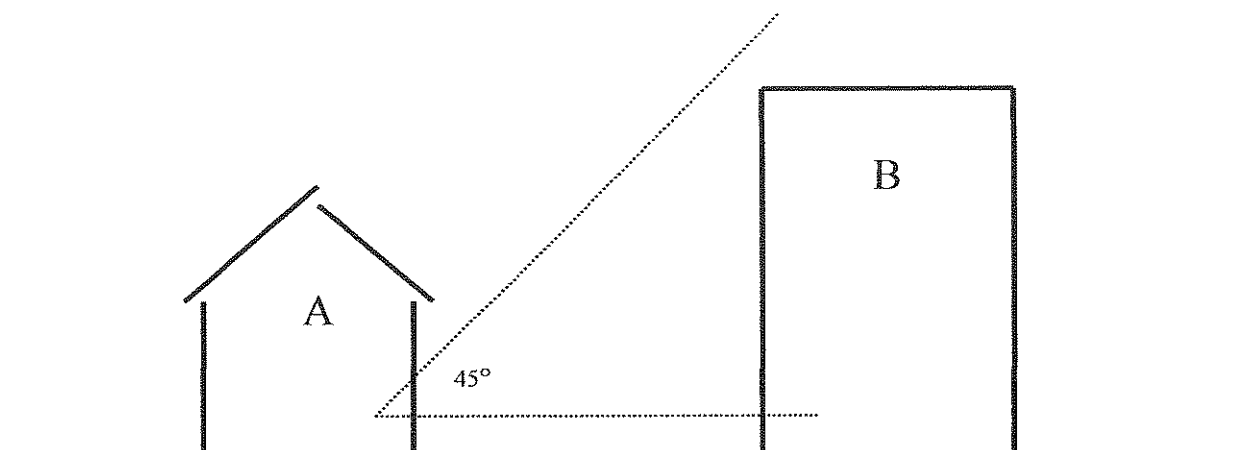
ANNEXE.



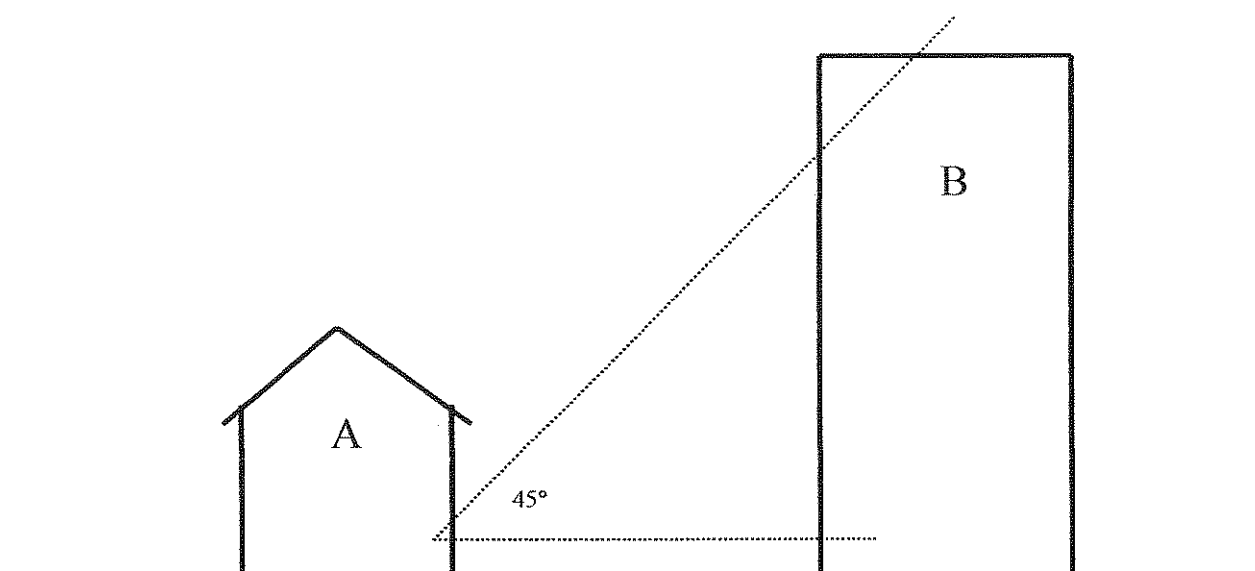
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

cf. croquis suivant:



Implantation de B possible, car aucune partie de la construction ne masque l'éclairage des pièces de A sous un angle de plus de 45°



Implantation de B impossible car cette construction est trop haute et masque l'éclairage des pièces de A

Urbater

Jean-Paul JACQUINOT
2 rue de l'Eglise/cidex 13
25320 GRANDFONTAINE
SIRET 428 134 944 00019