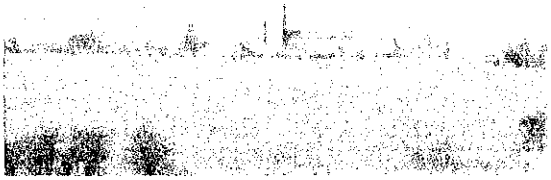

Révision du Plan Local d'Urbanisme

SAINTE-BARBE

3. REGLEMENT

Mai 2012

P.L.U. approuvé par DCM du 2 juillet 2012

Le Maire
Christian PERRIN

P.L.U. 1re modification approuvée par DCM du 21 JUIN 2013

Le Maire
Christian PERRIN

Prospectives Urbaines

PROSPECTIVES URBAINES
Fabienne OBERLÉ
2E Rue des Roses - 67600 KINTZHEIM

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES 5
ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V 5
ARTICLE 5 : DEFINITIONS 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 13
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 20
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 24

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 30

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 31
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 37

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 39

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 45

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de STE BARBE dans le département de la Moselle, tel qu'il est défini par le plan de zonage.

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB** où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UE** où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres 2AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone à urbaniser **1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU** où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **A**. S'y appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

La zone naturelle

La zone naturelle est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **N**. S'y appliquent les dispositions du titre V du présent règlement. Elle comporte deux secteurs **Nj** et **Nh**, ce dernier secteur comprenant un sous-secteur **Nh1**.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU 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.

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Définitions

Bâtiment annexe (en zones UA, UB, 1AU, 2AU, Nh) : est considéré comme bâtiment constituant une annexe tout bâtiment non contigu (tel que abri de jardin, garage, remise, abri à bois...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 (trente cinq) m², et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 (quatre) mètres décomptés depuis le terrain naturel. **Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions, il est considéré comme un bâtiment principal**.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale de la surface de tout bâtiment ou installations, à l'exception des auvents, débords de toitures.

Véranda : est considérée comme véranda toute extension de la construction, comportant au moins deux façades vitrées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les installations classées,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les dépôts de véhicules,
    - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
    - Les dépôts de déchets,
    - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
    - Les garages collectifs de caravanes,
    - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions à usage agricole nouvelles, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation existant dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation et sous réserve de ne pas générer des nuisances supplémentaires incompatibles avec la proximité de zones d'habitation,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de ferrailles, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

- Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

1. Accès

a) Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

c) Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 (quatre) mètres.

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 60 (soixante) mètres.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement.

Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies publiques, le bâtiment à édifier devra être implanté sur la ligne de constructions de chaque voie.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres des chemins piétons ou cyclables.

Les annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

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

Dispositions générales

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

2. Par rapport aux ruisseaux et fossés : Tout point d'un bâtiment devra être situé à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des berges du cours d'eau.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics qui devront être implantés à une distance comprise entre 0 et 5 (cinq) mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UA : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

La hauteur maximale au faîtage des annexes ne pourra excéder 4 (quatre) mètres.

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1,60 m (un mètre et soixante centimètres) par rapport au niveau de la rue sur domaine public.

Les murets de clôture sur rue matérialisant la limite entre le domaine public et la parcelle privée devront avoir une hauteur maximale de 0.80 m (quatre-vingt centimètres).

La hauteur maximale des haies vives en clôture ne devra pas excéder 2.20 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières

- Les **remblais/déblais** : les mouvements de terre formant des remblais ou des déblais ne pourront excéder 0.50 mètres (cinquante centimètres) décomptés du terrain naturel.
- Les **usoirs** devront rester libre de tout type de clôture.
- Les **garages seront implantés de plain-pied** par rapport au terrain naturel. Une tolérance de + ou - 0.50 mètre est acceptée.
- Les **matériaux** utilisés devront s'harmoniser avec ceux des ensembles de constructions caractéristiques du bâti traditionnel dans lequel s'inscrira la construction.
- L'utilisation de **couleurs vives** en façade est interdite.
- Les **toitures** du volume principal des bâtiments devront avoir des pentes inférieures à 30°. Les toitures terrasses sont interdites.

  Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - aux bâtiments agricoles,
  - aux bâtiments annexes.
- Dans le cas d'un **faîtage** à deux pans, celui-ci devra être parallèle à la rue. Toutefois, lorsque la parcelle recevant la construction présente un angle oblique par rapport à la rue, le faîtage pourra être perpendiculaire à la limite parcellaire latérale.
- Les **couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle de couleur rouge, rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, ni aux piscines couvertes, ni aux panneaux solaires.
- Si les clôtures sont réalisées sous forme de haies, celles-ci devront être réalisées majoritairement par des arbustes à feuilles caduques.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Habitat 1. Nombre de places pour toute surface hors œuvre nette (SHON) créée comprise entre 30 (trente) et 80 (quatre-vingts) mètres carrés	2
2. Par tranche entamée de 40 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de SHON	1
Bureaux, commerces et services - Nombre de places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de salle de café ou de restaurant	1

Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques « Nitro Bickford ».
La zone UB comporte un sous-secteur UB1.

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

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les installations classées,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
  - Les dépôts de déchets,
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), les constructions et installations, sous réserve du respect des dispositions réglementaires dudit PPRT,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- La transformation, l'extension et la mise aux normes des constructions à usage agricole existantes dans la zone,

- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

1. Accès

a) Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

c) Aucun accès direct ne sera autorisé sur **les RD 3 et 954**

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 60 (soixante) mètres.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de construction, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

Dispositions générales :
La construction doit être implantée à une distance comprise entre 5 m et 10 m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières
Si la construction est située entre 2 parcelles bâties, la construction à édifier doit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales existantes.
Les annexes isolées doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Les constructions et installations doivent respecter un recul munimum de 3 m par rapport aux chemins piétons ou cyclables.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

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

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de construction, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance qui ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Par rapport aux ruisseaux et fossés : Tout point d'un bâtiment devra être situé à une distance au moins égale à 2 (deux) mètres des berges du cours d'eau.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics

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

Une distance d'au moins 3 (trois) mètres entre deux bâtiments principaux non jointifs est exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9UB : Emprise au sol

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de construction, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

L'emprise au sol des constructions (y compris garages, abris...) ne devra pas excéder 50 % (cinquante) de la superficie du terrain.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

La hauteur maximale au faîtage des annexes ne pourra excéder 4 (quatre) mètres.

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1,60 m (un mètre et soixante centimètres) par rapport au niveau de la rue sur domaine public.

Les murets de clôture sur rue matérialisant la limite entre le domaine public et la parcelle privée devront avoir une hauteur maximale de 0.80 m (quatre-vingt centimètres).

La hauteur maximale des haies vives en clôture ne devra pas excéder 2.20 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à l'aménagement des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières

- Les **remblais/déblais** : les mouvements de terre formant des remblais ou des déblais ne pourront excéder 0.50 mètres (cinquante centimètres) décomptés du terrain naturel.
- Les **usoirs** devront rester libre de tout type de clôture.
- Les **garages seront implantés de plain-pied** par rapport au terrain naturel. Une tolérance de + ou - 0.50 mètre est acceptée.
- Les **matériaux** utilisés devront s'harmoniser avec ceux des ensembles de constructions caractéristiques du bâti traditionnel dans lequel s'inscrira la construction.
- L'utilisation de **couleurs vives** en façade est interdite.
- Les **toitures** du volume principal des bâtiments devront avoir des pentes inférieures à 30°.

  Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux bâtiments agricoles,
- aux bâtiments annexes.

- Les **couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle de couleur rouge, rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux vérandas,
  - aux piscines couvertes,
  - aux panneaux solaires.
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Si les clôtures sont réalisées sous forme de haies, celles-ci devront être réalisées majoritairement par des arbustes à feuilles caduques.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Habitat 1. Nombre de places pour toute surface hors œuvre nette (SHON) créée comprise entre 30 (trente) et 80 (quatre-vingts) mètres carrés	2
2. Par tranche entamée de 40 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de SHON	1
Bureaux, commerces et services - Nombre de places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de salle de café ou de restaurant	1

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés.

Les plantations réalisées seront à choisir majoritairement parmi les espèces à feuilles caduques, ou des fruitiers.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB1

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

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

Sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les dépendances de l'habitation (garages, abris, remises, dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² et la hauteur totale limitée à 3.5 mètres (trois mètres et cinquante centimètres). Le nombre des dépendances est limité à UN par lot. Le garage n'est pas décompté lorsqu'il est accolé au bâtiment d'habitation ou lorsqu'il en fait partie.
- les piscines,
- les activités commerciales, artisanales ou de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans une habitation principale,
- les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante admise dans la zone,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- la création de voirie nouvelle,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Dispositions générales :

La façade principale de la construction principale ou installation, ainsi que les dépendances situées en première ligne, doivent obligatoirement s'implanter à plus de 5 (cinq) mètres et à moins de 8 (huit) mètres du bord de la limite d'emprise publique.
Toutefois :

- pour les lots 11-12 et 15, la façade principale de la construction ainsi que les façades des dépendances situées en première ligne devront s'implanter conformément au plan de composition du lotissement.
- Pour les façades secondaires, la distance par rapport au domaine public ne pourra être inférieure à 3 mètres

Dispositions particulières :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, ...)
- aux constructions et installations de faible emprise, dont la superficie n'excède pas 20 m² SHON, édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, tel abris de jardin, piscine, etc.
- aux piscines, à condition qu'elles soient non couverte

Les piscines couvertes sont admises sous réserve que cette extension ne dépasse pas 30 % de la SHON existante à la date du dépôt du permis de construire.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :
Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance qui ne pourra être inférieure à 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique, ...)

Dispositions particulières :
Suivant les indications du plan de composition, l'implantation de la construction principale doit obligatoirement respecter une implantation sur la limite séparative entre les lots 3-4, 6-7, 8-9, 10-11.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.
Une distance d'au moins 6 (six) mètres entre deux bâtiments non jointifs est exigée.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 (cinquante) % de la superficie du terrain.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au niveau médian du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur maximale **au faîtage** ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.
La hauteur maximale **hors tout des annexes ou dépendances** ne pourra excéder 3.50 mètres (trois mètres et cinquante centimètres).
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerre, souches de cheminées, ...
La hauteur totale des clôtures (muret + dispositif à claire-voie) ne pourra excéder 1.20 m (un mètre et vingt centimètres). Cette hauteur maximale s'applique également aux clôtures végétales.

Article 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales
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.

Dispositions particulières

1. afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle et dans le paysage avoisinant, le terrain naturel sera conservé sans remblais ni déblais. **L'ensemble des accès à la construction** (entrée, garage, accès au jardin) **se feront de plain-pied avec le terrain naturel.** Une tolérance de 0.50 m du niveau de la dalle basse du rez-de-chaussée et des terrasses extérieures sera admise.
2. les **volumes** des constructions devront être simples, et tout pastiche d'élément d'architecture étrangère au vocabulaire architectural local est interdit (pan coupé, fronton...)
3. les **garages seront implantés de plain-pied** par rapport au terrain naturel, les garages en sous-sol étant interdits. Ils seront implantés sur le long pan, en façade avant.
4. les **bardages** de toute nature sont interdits, à l'exception des bardages bois de trame verticale qui sont autorisés
5. les **façades** seront recouvertes d'un enduit composé d'un mélange de chaux hydraulique naturelle et de sable local, en trois couches, posé à la truelle, finition brossée ou talochée fin, sans adjonction de ciment ou d'un enduit prêt à l'emploi d'aspect équivalent (composition, teinte). Les baguettes d'angle PVC ou métal sont interdites.
6. l'utilisation de **couleurs vives** est interdite
7. le **faîtage sera parallèle** à la voie. Une tolérance de plus ou moins 10° (dix degrés) est admise
8. les **toitures** des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et des pentes comprises entre 25° et 30 ° maximum. Les toitures terrasses sont interdites.
   Les toitures des bâtiments annexes et dépendances devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera inférieure à 30 °.
9. les **couvertures** seront constituées de tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte) ou éventuellement en tuiles mécaniques romanes, en terre cuite, couleur naturelle (rouge). Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires, ni aux vérandas. Celles-ci seront couverte en verre ou en tuiles identiques au corps principal du bâtiment.
10. les **menuiserie** : seules les fenêtres et volets roulants pourront être en PVC. Les portes (entrée et service) et volets battants seront en bois peint (les teintes « bois » et « blanc pur » sont interdites).les portes de garage seront en bois peint ou en métal laqué de la teinte de l'enduit ou de la même teinte que la porte d'entrée, à lames verticales.
11. les **pignons** seront traités sans débords
12. en **long pan**, il n'y aura ni caisson, ni planche d'égout masquant les abouts de chevrons qui devront être libres
13. les **lucarnes** sont interdites. Deux châssis de toiture au maximum seront autorisés par pan de toiture. Leurs dimensions sont limitées à 0.78 m x 0.98 m. Ils seront encastrés dans le pan de la couverture (pas de costières apparents).
14. **coffrets techniques** : les coffrets devront être encastrés dans les murs de clôtures ou, en l'absence de clôture, encastrés dans les murs des constructions sur domaine privé
15. **Clôtures :**

- Les <u>murets de clôture</u> matérialisant la limite entre le domaine public et la parcelle privée devront avoir une hauteur maximale de 0.40 m (quarante centimètres). Ils pourront être éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie. Ils devront suivre la pente du terrain. Le dispositif de claire-voie sera en métal ou en bois peint de teinte sombre.
- Si les clôtures donnant sur la voie publique sont réalisées sous forme de haies, celles-ci devront être constituées d'arbustes à feuilles caduques dont les essences seront à choisir parmi la liste d'espèces figurant en annexe au présent règlement. Leur hauteur ne devra pas excéder 1.20 mètre
- <u>Les clôtures implantées en limite séparative</u> seront constituées de haies à feuilles caduques dont les essences seront à choisir parmi la liste d'espèces figurant en annexe au présent règlement éventuellement complétées d'un grillage galvanisé. Leur hauteur ne devra pas excéder 1.20 mètre

Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.
Pour les constructions à **usage d'habitation,** il devra être prévu :

- pour les premiers 120 m² de surface hors œuvre nette (SHON) : 2 places de stationnement
- par tranche entamée de 50 m² de SHON supplémentaire au-delà des premiers 120 m² : 1 place de stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus. En dehors des espaces construits et stabilisés pour le stationnement, et en dehors des terrasses, l'espace sera traité en gazon, jardin ou verger.
A l'intérieur de l'emprise comprise entre l'alignement et la façade sur rue de la construction, il est interdit d'installer tout abri ou tout édifice de quelque nature que ce soit.
20 % (vingt pour cent) au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traité en espace verts.
Les plantations réalisées seront à choisir parmi la liste d'espèces figurant en annexe au présent règlement. Il devra être prévu un arbre par tranche de 100 m² de sol non bâti.

ANNEXE - ESPECES A FEUILLES CADUQUES

Les plantations seront composées d'essences indigènes, et/ou bien adaptées à la région.

D'une façon générale, les plantations dites « homogènes » (c'est-à-dire constituées d'une seule espèce végétale) sont à proscrire.

Dans tous les cas, les cultivars pourpres ainsi que les cultivars panachés sont interdits.

LES ARBRES

- Tous fruitiers, y compris d'ornement
- Alisier
- Charme commun
- Chêne pédonculé
- Erable plane
- Erable sycomore
- Erable champêtre
- Frêne commun
- Hêtre
- Merisier
- Saule blanc
- Tilleul (à grandes ou petites feuilles)
- Aulne
- Noyer
- Marronnier
- Poirier

LES HAIES

- Baguenaudier
- Cerisier à grappes
- Cerisier de Ste Lucie
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin (sauf cultivar panaché)
- Noisetier
- Prunellier
- Saule cendré
- Saule marsault
- Sureau noir
- Viorne lantane
- Amelanchier
- Groseiller à grappes
- Prunier myrobolan
- Cassis
- Cognassier domestique
- Lilas
- Charmilles
- ...

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, artisanal ou de commerce,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les dépôts de véhicules,
    - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
    - Les dépôts de déchets,
    - Les garages collectifs de caravanes,
    - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

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

Sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions et installations à usage d'équipement public,
- les constructions et installations d'activités sportives, culturelles et de loisirs,
- les terrains de jeux et de sports,
- les aires de jeux ouvertes au public,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- pour toutes les activités fonctionnant dans la zone, les logements de fonction à condition :

- qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (sauf mesures de sécurité spécifiques)
- que la SHON du logement ne dépasse pas 100 m²

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UE et 2UE sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Accès et voirie

1. Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Seuls les accès collectifs seront autorisés sur la **RD 67**.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

Par rapport aux cheminements piétons existants ou à créer : les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de ces cheminements.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui devront être implantés à une distance comprise entre 0 et 5 (cinq) mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

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

Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UXa, correspondant au site en bordure de la RD 3, route de Bouzonville,
- Le secteur UXb, correspondant au site industriel en bordure de la Route du Petit Marais, RD 67.

La zone UX est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques « Nitro Bickford ».

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les dépôts de véhicules,
    - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
    - Les dépôts de déchets,
    - Les garages collectifs de caravanes,
    - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), les constructions et installations, sous réserve du respect des dispositions réglementaires dudit PPRT,
- Les activités de commerce liées à une activité industrielle ou artisanale fonctionnant dans la zone,

- Pour toutes les activités fonctionnant dans la zone, les logements de fonction à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (sauf mesures de sécurité spécifiques)
    - que leur nombre soit limité à un par activité
    - que la SHON du logement ne dépasse pas 100 m²
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Accès et voirie

1. Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 (cinq) mètres.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la **RD 67**.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur **la RD 3.**

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 (dix) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.
- à la zone UXa dans laquelle un recul de 5 m minimum est à observer par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance qui ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

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

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres entre deux bâtiments non jointifs est exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 UX : Emprise au sol

Dans le secteur UXa : Non réglementé.

Dans le secteur UXb : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % (cinquante) de la superficie du terrain.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale **hors tout** ne pourra excéder 8 (huit) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que silos, ouvrages techniques...

Article 11 UX : Aspect extérieur

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières

- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites.
- Les **enseignes** ne pourront être visibles que depuis la voie d'accès à la construction. Elles devront être intégrées dans le gabarit de la construction.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

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

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (1)
Bureaux ou services	
- par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Pour les constructions à usage d'activités (2)	
- par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)	
- par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette	1
Pour les constructions à usage commercial	
- par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette	1

(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².

Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés.

20 % (vingt pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traité en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques « Nitro Bickford ».

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

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AU ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.
- Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement.

Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de **1.00 ha** (10.000 m²) sauf celle achevant l'urbanisation de la zone. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

Lorsqu'une zone a une superficie inférieure au minimum exigé, elle pourra être urbanisée à condition de faire l'objet d'une **seule opération couvrant la totalité de ladite zone**.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), les constructions et installations, sous réserve du respect des dispositions réglementaires dudit PPRT,
- L'extension, la transformation et l'aménagement des constructions existantes dans la zone,

- Les activités commerciales, artisanales ou de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

1. Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Seuls les accès collectifs seront autorisés sur la **RD 67**.

Hors agglomération (définie par les panneaux d'agglomération), aucun accès direct sur les routes départementales n°3 et 954 ne sera autorisé.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de construction, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres des chemins piétons ou cyclables.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de construction, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

Disposition générale

A moins qu'ils ne jouxtent UNE limite séparative 2AU PLUS, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui devront être implantés à une distance comprise entre 0 et 5 (cinq) mètres de la limite séparative.

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 (trois) mètres entre deux bâtiments principaux non jointifs est exigée.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de construction, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

L'emprise au sol des constructions (y compris garages, abris...) ne devra pas excéder 50 % (cinquante) de la superficie du terrain.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale **au faîtage** ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 1AU : Aspect extérieur

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières

- Les **remblais/déblais** : les mouvements de terre formant des remblais ou des déblais ne pourront excéder 0.50 mètres (cinquante centimètres) décomptés du terrain naturel.
- Les **usoirs** devront rester libre de tout type de clôture.
- Les **garages seront implantés de plain-pied** par rapport au terrain naturel. Une tolérance de + ou - 0.50 mètre est acceptée.
- Les **matériaux** utilisés devront s'harmoniser avec ceux des ensembles de constructions caractéristiques du bâti traditionnel dans lequel s'inscrira la construction.
- L'utilisation de **couleurs vives** en façade est interdite.
- Les **toitures** du volume principal des bâtiments devront avoir des pentes inférieures à 30°.

  Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - aux bâtiments agricoles,
  - aux bâtiments annexes.

- Les **couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle de couleur rouge, rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux vérandas,
  - aux piscines couvertes,
  - aux panneaux solaires.
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les murets de clôture sur rue matérialisant la limite entre le domaine public et la parcelle privée devront avoir une hauteur comprise entre 0.30 m (trente centimètres) et 0.60 m (soixante centimètres). Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie.
- Si les clôtures sont réalisées sous forme de haies, celles-ci devront être réalisées majoritairement par des arbustes à feuilles caduques. Leur hauteur ne devra pas excéder 2.20 mètres (deux mètres et vingt centimètres).

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

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

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Habitat 1. Nombre de places pour toute surface hors œuvre nette (SHON) créée comprise entre 30 (trente) et 80 (quatre-vingts) mètres carrés	2
2. Par tranche entamée de 40 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de SHON	1
Bureaux, commerces et services	
- Nombre de places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de salle de café ou de restaurant	1
- par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés.

20 % (vingt pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traité en espaces verts.

Les plantations réalisées seront à choisir parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,4.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques « Nitro Bickford ».

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

Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

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

Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions :

- lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone,
- de plus, dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), ces constructions et installations, doivent respecter des dispositions réglementaires dudit PPRT,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AU à 5 2AU

Sans objet

Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m de la limite séparative.

Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale

A moins qu'ils ne jouxtent UNE limite séparative 2AU PLUS, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m de la limite séparative.

Articles 8 2AU à 13 2AU

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AU :

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques « Nitro Bickford ».

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), les constructions et installations, sous réserve du respect des dispositions réglementaires dudit PPRT,
- les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
  - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants,
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole,
  - qu'il n'y ait qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitant,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques et constructions liés à ces équipements,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Disposition générale

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

De plus, par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimal de 15 (quinze) mètres de cette voie.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

2. Par rapport aux ruisseaux et fossés : Tout point d'un bâtiment devra être situé à une distance au-moins égale à 6 (six) mètres des berges du cours d'eau.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique qui devront toutefois respecter une distance minimale de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des **constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder 5 (cinq) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

La hauteur maximale au faîtage des **constructions à usage agricole** ne pourra excéder 12 (douze) mètres. La hauteur des **silos** ne pourra excéder 15 (quinze) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole tels que séchoirs, etc...

Article 11 A : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- Les **remblais/déblais** : les mouvements de terre formant des remblais ou des déblais ne pourront excéder 0.50 mètres (cinquante centimètres) décomptés du terrain naturel.
- Les **abris de stockage et les hangars** devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages **métalliques** seront d'aspect mat.
- **Les couvertures** des bâtiments à usage d'habitation seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la couleur rouge, rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.
- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites.

Article 12 A : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

2. Normes de stationnement

Il devra être prévu 2 (deux) places de stationnement par logement.

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone **N** comprend deux secteurs :

- Le secteur **Nj** : qui identifie les arrières de parcelles bâties, utilisées en tant que jardin,
- Le secteur **Nh** : qui repère les groupes d'habitations et de constructions implantés à l'extérieur des bourgs, d'urbanisation très peu dense. Le secteur Nh comporte un sous-secteur **Nh1** situé au lieu-dit « Mazagran ».

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques « Nitro Bickford ».

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone N :

- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), les constructions et installations, sous réserve du respect des dispositions réglementaires dudit PPRT,
- Les constructions et ouvrages liés à l'exploitation de la forêt,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques et constructions liés à ces équipements,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- La création d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus,

a) Dans le seul secteur Nj :

- Les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, remise, abri à bois...), sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 35 (trente cinq) m², leur hauteur maximale au faîtage soit inférieure à **4 (quatre)** mètres décomptés du terrain naturel, et que les toitures auront une pente inférieure à 30°,
- Les piscines.

Dans tous les cas, les constructions et installations ci-dessus ne sont autorisées que si elles sont directement liées à une habitation existant sur la parcelle classée en zone UA ou UB.

b) Dans le seul secteur Nh, à l'exclusion du sous-secteur Nh1 :

- Les aménagements, transformations et réhabilitations des bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants,
- Les bâtiments annexes (cf. définition en page 5 du présent règlement), à raison de un bâtiment annexe par logement créé.

c) Dans le seul sous-secteur Nh1 :

- Les aménagements, transformations et extension des bâtiments à vocation économique existants,
- Pour les activités fonctionnant dans le secteur, les logements de fonction à condition :
  - que leur nombre soit limité à un par activité
  - que la SHON du logement ne dépasse pas 150 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

1. Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 10 (dix) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

De plus, par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimal de 15 (quinze) mètres de cette voie.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...). qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

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

Dans toute la zone N, à l'exception du secteur Nj :

1. Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 5 (cinq) mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

2. Par rapport aux ruisseaux et fossés : Tout point d'un bâtiment devra être situé à une distance au-moins égale à 6 (six) mètres des berges du cours d'eau.

Dans le secteur Nj :

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, tout point d'un bâtiment doit se situer à une distance minimale de 1 (un) mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

En secteurs Nj et Nh : l'emprise au sol totale cumulée des bâtiments annexes implantés sur la même unité foncière ne peut excéder 35 (trente cinq) m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

En secteur Nj : la hauteur totale des bâtiments autorisés ne devra pas excéder **4 (quatre)** mètres.

En secteur Nh : la hauteur totale des bâtiments autorisés ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments avoisinants dans le secteur considéré.

Article 11 N : Aspect extérieur

Disposition générale

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.

De plus,

- Les **couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle de couleur rouge, rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

- **Toitures** :

a) Dans le secteur Nj : Les toitures des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre 20 et 30°. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes non conformes, sous réserve de ne pas augmenter la non conformité.

b) Dans le secteur Nh

Les toitures des bâtiments devront avoir des pentes inférieures à 30°. Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité.

- Les **aménagements de combles, les surélévations et extensions de bâtiments existants** devront être conçus dans le respect de l'architecture générale initiale.

- Les **bâtiments annexes** (cf. définition page 5 du présent règlement) devront être recouverts d'un bardage bois. Les bardages **métalliques** sont interdits.

- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites.

Article 12 N : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Dans le secteur Nh : il devra être prévu **deux places de stationnement** par logement créé, positionné à proximité immédiate des bâtiments d'habitation.

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

En secteur Nh : le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.25.