

Commune de  
**CONFLANS-EN-  
JARNISY**



***REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET  
TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME***



***Document n°3 :  
Règlement***

Vu pour être annexé à notre délibération du 28 juin 2013,  
approuvant le P.L.U. de Conflans-en-Jarnisy

Le Maire

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
---	----------

<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
---	----------

Règlement applicable à la zone UA	7
Règlement applicable à la zone UB	14
Règlement applicable à la zone UC	20
Règlement applicable à la zone UF	25
Règlement applicable à la zone UX	28

<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>33</b>
---	-----------

Règlement applicable à la zone AU	34
Règlement applicable à la zone AUL	39

<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>43</b>
--	-----------

<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>48</b>
--	-----------

<b>ANNEXES : NUANCIER</b>	<b>55</b>
---------------------------	-----------

<b>GLOSSAIRE</b>	<b>56</b>
------------------	-----------

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Conflans-en-Jarnisy.

## **2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

## **3 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 8 février 1993. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU).

## **4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **Les zones urbaines**

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le P.L.U. de Conflans-en-Jarnisy distingue plusieurs zones urbaines :

- **UA** : zone urbaine centrale dense.
- **UB** : zone urbaine périphérique d'extension à vocation principale d'habitat,
- **UC** : zone d'activités du Val de l'Orne,
- **UF** : zone des infrastructures ferroviaires,
- **UX** : zone correspondant au centre de collecte, de tri et de traitement des déchets (Ecopolis)

### **Les zones à urbaniser**

Il s'agit des zones non urbanisées, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le P.L.U. de Conflans-en-Jarnisy distingue plusieurs zones à urbaniser :

- **AU** : zone d'urbanisation future ouverte, à vocation principale d'habitat,
- **AUL** : zone d'urbanisation future ouverte, réservée aux sports et loisirs,

## **Les zones agricoles**

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "A".

## **Les zones naturelles et forestières**

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone N comprend un secteur « Nh » et un secteur « NI ».

Sur les documents graphiques figurent en outre :

### **- Les emplacements réservés (ER)**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts publics et aux logements programmés dans le respect des objectifs de mixité sociale sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

### **- Les éléments paysagers remarquables**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **- Les cônes de vue à préserver**

### **- Les linéaires bâtis devant respecter une hauteur minimale de 9 mètres.**

## **5 – VOIES CLASSÉES À GRANDE CIRCULATION**

De part et d'autres de la route départementale n° 603, classée à grande circulation, les constructions situées en dehors des espaces urbanisés doivent respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **6 – VOIES BRUYANTES**

A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques de part et d'autre des routes et voies ferrées, classées voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux des 31 août 1998 et 22 septembre 1998.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux**
- 1.2 - Le camping**
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière**
- 1.4 - Les dépôts de véhicules-épaves**

##### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**2.1 - Les constructions à usage agricole sont admises à condition qu'il s'agisse d'extensions ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes.**

**2.2 - Sont admis sous conditions les travaux, installations et aménagements suivants :**

- Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées

**2.3 - Les linéaires bâtis repérés au plan de zonage (rue de Verdun) doivent respecter une hauteur minimale de 9 mètres.**

**2.4 - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.**

**2.5 - De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.**

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### **3.2 - Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie. Elles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m si elles desservent 1 ou 2 constructions principales et une largeur minimale de 5 m si elles desservent 3 constructions principales ou plus, à quoi il faut ajouter une bande piétonne sécurisée.

*A noter : pour qu'une voirie puisse être reprise dans le domaine public, la commune exige une voirie conforme aux normes définies par elle-même (annexe consultable en mairie).*

#### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau public de distribution.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable.



#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

**6.1** – Les constructions nouvelles devront s'implanter :

- en limite du plan d'alignement approuvé,
- à l'alignement des façades existantes.

**6.2** -Dans tous les cas, les décrochements, reculs ou avancées, et façades biaisées par rapport à la continuité existante, qui ne se justifient pas pour des raisons d'ordre strictement technique, sont interdits.

**6.3** -Un recul par rapport aux prescriptions d'implantation des façades édictées aux articles **6.1.** et **6.2.**, s'agissant strictement d'extensions, transformations et adjonctions de faible ampleur (d'une emprise inférieure à 20 % de l'emprise déjà bâtie) sur des constructions déjà existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., pourra être autorisé afin d'assurer un raccordement correct avec les constructions voisines pour des raisons d'ordonnance architecturale ou d'accès fonctionnel.

**6.4** -Dans le cas de non alignement des façades existantes, la façade sur rue de l'immeuble à édifier doit être implantée dans la bande créée par le prolongement des deux façades sur rue des immeubles voisins.

**6.5** – Les articles 6.1 à 6.4 ne s'appliquent pas aux opérations de reconstruction du Pâquis (rue des Docteurs Grandjean et chemin du Pâquis).  
Dans le cas des opérations de reconstruction du Pâquis (rue des Docteurs Grandjean et chemin du Pâquis), les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise de la voie publique.

**6.6** -Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

### **7.1 – Limites séparatives aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies lorsque la façade sur rue de la parcelle est inférieure à 20 m. Lorsque cette façade est supérieure à 20 m, l'implantation sur au moins une limite séparative sera obligatoire, la distance vacante sur l'autre limite ne pouvant être inférieure à 3 m.

### **7.2 – Limites séparatives de fond de propriété :**

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

### **7.3 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.**

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être égale à 6 mètres au moins.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.  
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône.

**10.2** - En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

**10.3** - La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3,25 mètres.

**10.4** – Les linéaires bâtis repérés au plan de zonage (rue de Verdun) doivent respecter une hauteur minimale de 9 mètres.

**10.5** - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel** : aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **11.1 - Constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics**

Les couvertures des toits doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle, sauf dans les cas de remplacement à l'identique de couvertures en ardoise ou d'extensions réalisées en harmonie avec l'existant.

Les teintes des enduits et menuiseries doivent être choisies dans le nuancier conseil présenté en annexe.

Les éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

### **11.2 – Autres constructions**

Le sens du faîtage devra être parallèle (ou perpendiculaire dans le cas des maisons en L) à la rue.

Seules les toitures à 2 pans sont autorisées. Dans le cas des angles de rue, un traitement particulier à 4 pans est autorisé.

Les couvertures des toits doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle, sauf dans les cas de remplacement à l'identique de couvertures en ardoise ou d'extensions réalisées en harmonie avec l'existant.

Les châssis d'éclairage en toiture doivent être parfaitement intégrés dans le plan de couverture, sans débord de costières.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans sur-épaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de s'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture.

Les teintes des enduits et menuiseries doivent être choisies dans le nuancier conseil présenté en annexe.

Les caissons des volets roulants doivent être intégrés et non visibles du domaine public. Les autres éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

S'ils sont visibles depuis l'espace public, les abris de jardin doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

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

### **12.2 - Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
- <u>Construction à usage d'habitation inférieure à 105 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u> par 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage d'habitation supérieure à 105 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u> par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage de bureau</u> par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
- <u>Etablissements commerciaux et de services</u> lorsque ces établissements comportent moins de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
au-delà, et pour chaque 100 m <sup>2</sup> supplémentaire jusqu'à 300 m <sup>2</sup> en tout	4
au-delà de 300 m <sup>2</sup> de planchers	examen particulier (voir (12.3.))
- <u>Etablissements artisanaux</u> par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- <u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

**12.3** -Pour les cas spécifiques non visés en 12.2., il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

**12.4** –Si le quota d'emplacements requis ne peut pas être réalisé sur l'unité foncière du projet, le pétitionnaire devra aménager les places de stationnement à moins de 50 m de la construction concernée, en-dehors des voies publiques ou privées communes. En cas de réelle impossibilité technique, le versement d'une participation financière pour non réalisation des places de stationnement, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, sera exigé.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES** **CLASSES**

Pas de prescription

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

## **CHAPITRE II**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

#### **SECTION I**

##### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

###### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1 - Les constructions et installations agricoles**
- 1.2 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux**
- 1.3 - Le camping**
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière**
- 1.5 - Les dépôts de véhicules-épaves**

###### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**2.1 - Sont admis sous conditions les travaux, installations et aménagements suivants :**

- Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées

**2.2 - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par le cône de vue représenté au plan de zonage.**

**2.3 - De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.**

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. - Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les chemins ruraux sont interdits lorsque les parcelles sont desservies par une autre voie.

##### **3.2 - Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie. Elles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m si elles desservent 1 ou 2 constructions principales et une largeur minimale de 5 m si elles desservent 3 constructions principales ou plus, à quoi il faut ajouter une bande piétonne sécurisée.

*A noter : pour qu'une voirie puisse être reprise dans le domaine public, la commune exige une voirie conforme aux normes définies par elle-même (annexe consultable en mairie).*

#### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. - Eau potable :**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau public de distribution.

##### **4.2. - Assainissement :**

###### **4.2.1. - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière. Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1.** - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique.
- 6.2.** - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

#### **7.1. - Limites séparatives aboutissant aux voies :**

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 m par rapport à celle(s)-ci.

#### **7.2. - Limites séparatives de fond de propriété :**

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m.

#### **7.3 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.**

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être égale à 6 m au moins.



## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.  
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

- 10.1** - La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône.
- 10.2** - En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- 10.3** - La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3,25 mètres.
- 10.4** - **Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par le cône de vue représenté au plan de zonage.**

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel** : aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne 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.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le sens du faîtage devra être parallèle (ou perpendiculaire dans le cas des maisons en L) à la rue.

Seules les toitures à 2 pans sont autorisées. Dans le cas des angles de rue, un traitement particulier à 4 pans est autorisé.

Les châssis d'éclairage en toiture doivent être parfaitement intégrés dans le plan de couverture, sans débord de costières.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans sur-épaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de s'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture.

Les caissons des volets roulants doivent être intégrés et non visibles du domaine public.  
Les autres éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

S'ils sont visibles depuis l'espace public, les abris de jardin doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

Il est recommandé de choisir les teintes des enduits et menuiseries dans le nuancier conseil présenté en annexe.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

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

### **12.2. - Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
- <u>Construction à usage d'habitation inférieure à 105 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u> par 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage d'habitation supérieure à 105 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u> par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<u>Construction à usage de bureau</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
- <u>Etablissements commerciaux</u> lorsque ces établissements comportent moins de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
au-delà, et pour chaque 100 m <sup>2</sup> supplémentaire jusqu'à 300 m <sup>2</sup> en tout	4
au-delà de 300 m <sup>2</sup> de planchers	examen particulier (voir (12.3.))
- <u>Etablissements artisanaux</u> par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- <u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

**12.3** -Pour les cas spécifiques non visés en **12.2.**, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

**12.4** –Si le quota d'emplacements requis ne peut pas être réalisé sur l'unité foncière du projet, le pétitionnaire devra aménager les places de stationnement à moins de 50 m de la construction concernée, en-dehors des voies publiques ou privées communes. En cas de réelle impossibilité technique, le versement d'une participation financière pour non réalisation des places de stationnement, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, sera exigé.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES** **CLASSES**

Pas de prescription.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

## **- CHAPITRE III -**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques liés au passage de canalisations de transport de matières dangereuses ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

#### **SECTION I**

##### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

###### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1 - Les constructions et installations agricoles**
- 1.2 - Le camping**
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière**
- 1.4 - Les dépôts de véhicules-épaves**
- 1.5 - Les constructions à usage d'habitation**

###### **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 - Les aires de stationnement si elles sont nécessaires à l'activité.**
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.**
- 2.3 - De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.**

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### **3.2 - Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau public de distribution.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable.

###### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière. Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Toute construction est interdite sur un terrain de moins de 10 mètres de façade sur une voie publique.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** -Les constructions nouvelles quant à leur façade sur rue de leur volume bâti principal, doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie publique.

**6.2** -Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

**7.1** - Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 m par rapport à cette limite séparative.

**7.2** - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, mesurés du sol naturel avant terrassement jusqu'au point le plus élevé de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel :** Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les bâtiments doivent être de volumétrie simple, avoir des proportions harmonieuses, afin de créer dans la zone des ensembles cohérents.

Les façades des constructions devront faire l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne intégration paysagère. Toutes les façades, visibles ou non des espaces publics, devront être traitées avec soin.

Les façades des constructions devront avoir l'aspect du bois (bardage à lame verticale), de l'acier, du verre ou de la maçonnerie enduite.

Les teintes trop claires, vives ou criardes dans une proportion dominante sont interdites.

Les dépôts de matériaux et objets de toute nature, ainsi que les aires de stockage des déchets (bennes à ordures ménagères...) ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

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

### **12.2 -Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
- <u>Construction à usage de bureau</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
- <u>Etablissements commerciaux</u> lorsque ces établissements comportent moins de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
au-delà, et pour chaque 100 m <sup>2</sup> supplémentaire jusqu'à 300 m <sup>2</sup> en tout	4
au-delà de 300 m <sup>2</sup> de planchers	examen particulier (voir <b>(12.3.)</b> )
- <u>Etablissements artisanaux</u> par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- <u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

**12.3** – A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, peuvent être imposés des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Les aires d'évolution nécessaires au chargement et au

déchargement de marchandises seront envisagées en fonction des besoins.

**12.4** – La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations le plus directement assimilables à celles-là. Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES** **CLASSES**

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les espaces libres doivent impérativement faire l'objet de dispositions paysagères, particulièrement ceux qui sont visibles depuis la RD 603.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf si des conditions de sécurité s'y opposent.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.



# **CHAPITRE IV**

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout mode d'occupation du sol non autorisé à l'article UF 2.

##### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes constructions et installations ainsi que tous dépôts, travaux et aménagements divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement ferroviaire.

De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription

##### **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription

## **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait maximum de 50 m.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel** : Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne 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 UF 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage naturel, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Leur destruction est interdite.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

## **- CHAPITRE V -**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

Cette zone est concernée par des risques liés au passage de canalisations de transport de matières dangereuses ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

#### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout mode d'occupation du sol non autorisé à l'article UX 2.

##### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, ainsi que les constructions ou installations directement liées à ces activités.
- Les équipements collectifs.
- Les aires de stationnement si elles sont nécessaires à l'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. - Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### **3.2. - Voirie :**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie.

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

#### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. - Eau potable :**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau public de distribution.

##### **4.2. - Assainissement :**

###### **4.2.1. - Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

#### **4.2.2. - Eaux industrielles :**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable ; elle devra être conforme à la réglementation en vigueur tant en débit qu'en qualité.

#### **4.2.3. - Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs destinés à ne pas créer de ruissellement supplémentaire pour les riverains. Ils ne seront pas raccordés au réseau d'eaux usées domestiques.

**4.3** -L'utilisation de réseaux privés (eaux, assainissement, alimentation électrique) sera autorisé après agrément des différents services compétents.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** -Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des alignements des voies de desserte et emprises publiques.

Les emprises des aires de manoeuvre nécessaires au déchargement et au chargement visées en **12.3** ne sont pas à considérer pour le calcul de ce recul.

**6.2** -Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, mesurés du sol naturel avant terrassement jusqu'au point le plus élevé de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel** : Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne 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.

Les façades des constructions devront avoir l'aspect du bois (bardage à lame verticale), de l'acier, du verre ou de la maçonnerie enduite.

Les teintes trop claires, vives ou criardes dans une proportion dominante sont interdites.

Les dépôts de matériaux et objets de toute nature, ainsi que les aires de stockage des déchets (bennes à ordures ménagères...) ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

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

### **12.2 -Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
- <u>Construction à usage de bureau</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
- <u>Etablissements industriels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

**12.3** – A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, peuvent être imposés des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront envisagées en fonction des besoins.

**12.4** – La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations le plus directement assimilables à celles-là. Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage naturel, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Leur destruction est interdite.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription



## **TITRE III**

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

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1 - Les constructions et installations agricoles
- 1.2 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- 1.3 - Le camping
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.5 - Les dépôts de véhicules-épaves

##### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**2.1 - Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 2 du présent article :**

- Toutes les constructions et installations non citées à l'article 1
- Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées

**2.2 – Conditions de l'urbanisation :**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- La réalisation de l'opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone et ne doit pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.
- Les équipements suivants doivent être réalisés, programmés ou en cours de réalisation:
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'eau pluviale, si nécessaire,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,

- . la voirie,
- . la protection incendie.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter l'orientation d'aménagement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les chemins ruraux sont interdits lorsque les parcelles sont desservies par une autre voie.

##### **3.2 - Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie. Elles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m si elles desservent 1 ou 2 constructions principales et une largeur minimale de 5 m si elles desservent 3 constructions principales ou plus, à quoi il faut ajouter une bande piétonne sécurisée.

*A noter : pour qu'une voirie puisse être reprise dans le domaine public, la commune exige une voirie conforme aux normes définies par elle-même (annexe consultable en mairie).*

#### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau

public de distribution.

## **4.2 - Assainissement**

### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable.

### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

**6.1.** - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique.

**6.2.** - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

**7.1** - Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 m par rapport à cette limite séparative.

**7.2** - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage

d'habitation doit être égale à 6 mètres au moins.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.  
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

**10.1** - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône.

**10.2** - La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3,25 mètres.

### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel :** Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

A l'exception des toitures terrasses végétalisées, le sens du faîtage devra être parallèle (ou perpendiculaire dans le cas des maisons en L) à la rue.

A l'exception des toitures terrasses végétalisées, seules les toitures à 2 pans sont autorisées.

A l'exception des toitures végétalisées, les couvertures des toits doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle.

Les éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

S'ils sont visibles depuis l'espace public, les abris de jardin doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

Il est recommandé de choisir les teintes des enduits et menuiseries dans le nuancier conseil présenté en annexe.

### **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

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

## 12.2. - Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
- <u>Construction à usage d'habitation inférieure à 105 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u> par 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage d'habitation supérieure à 105 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u> par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage de bureau</u> par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
- <u>Etablissements commerciaux et de services</u> lorsque ces établissements comportent moins de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4
au-delà, et pour chaque 100 m <sup>2</sup> supplémentaire jusqu'à 300 m <sup>2</sup> en tout	4
au-delà de 300 m <sup>2</sup> de planchers	examen particulier (voir (12.3.))
- <u>Etablissements artisanaux</u> par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
- <u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

**12.3** -Pour les cas spécifiques non visés en 12.2., il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

**12.4** –Si le quota d'emplacements requis ne peut pas être réalisé sur l'unité foncière du projet, le pétitionnaire devra aménager les places de stationnement à moins de 50 m de la construction concernée, en-dehors des voies publiques ou privées communes. En cas de réelle impossibilité technique, le versement d'une participation financière pour non réalisation des places de stationnement, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, sera exigé.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES** **CLASSES**

Le plan d'aménagement devra intégrer une trame verte pour séparer le bâti ancien du bâti futur.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

## **CHAPITRE II**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUL**

#### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout mode d'occupation du sol non autorisé à l'article AUL 2.

##### **ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **2.1 - Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 3 du présent article :**

- Les constructions à usage :
  - . d'habitation, ainsi que leurs dépendances, si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles ne pourront être réalisées avant l'implantation de l'activité qui les justifie que par le même acte autorisant la construction des locaux d'exercice de cette activité.
  - . d'équipements collectifs
  - . de bureaux ou de services, liées à des activités sportives et de loisirs.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - . les aires de jeux et de sports
  - . les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
  - . les aires de stationnement.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

#### **2.3 – Conditions de l'urbanisation :**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- La réalisation de l'opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone et ne doit pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.
- Les équipements suivants doivent être réalisés, programmés ou en cours de réalisation:
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau d'assainissement,

- . le réseau d'eau pluviale, si nécessaire,
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie,
- . la protection incendie.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

##### **3.2 - Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie.

#### **ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau public de distribution.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

### **ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

### **ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique.

**6.2.** - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

**7.1** - Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 m par rapport à cette limite séparative.

**7.2** - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être égale à 6 mètres au moins.

### **ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

## **ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues.
- 10.2** - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres sauf équipement sportif particulier qui fera l'objet d'un examen particulier par les services compétents (mur d'escalade, tyrolienne).

## **ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel :** Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les façades des constructions devront avoir l'aspect du bois (bardage à lame verticale), de l'acier, du verre ou de la maçonnerie enduite.

Les teintes trop claires, vives ou criardes dans une proportion dominante sont interdites.

Les dépôts de matériaux et objets de toute nature, ainsi que les aires de stockage des déchets (bennes à ordures ménagères...) ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques liés au passage de canalisations de transport de matières dangereuses ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2 sont interdites.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **2.1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.2 – Toute nouvelle installation ou construction doit s'implanter à 25 mètres minimum des limites des zones U et AU, sauf celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette distance est portée à 100 mètres si l'installation ou la construction abrite des animaux.**

**2.3 - De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.**

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.1.- Eaux usées**

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation en vigueur.

###### **4.2.2.- Eaux pluviales**

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Toute nouvelle installation ou construction doit s'implanter à une distance minimale de :

- 21 mètres par rapport aux voies départementales,
- 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la

mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

Toute nouvelle installation ou construction doit s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels les souches de cheminées, locaux techniques de faible volume...

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel :** Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des constructions devront avoir l'aspect du bois (bardage à lame verticale), de l'acier, du verre ou de la maçonnerie enduite.

Les teintes trop claires, vives ou criardes dans une proportion dominante sont interdites.

Les dépôts de matériaux et objets de toute nature, ainsi que les aires de stockage des déchets (bennes à ordures ménagères...) ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage naturel, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Leur destruction est interdite.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques liés au passage de canalisations de transport de matières dangereuses ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**2.1 – Dans toute la zone (secteurs Nh et Nl compris) sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations et travaux divers, à condition qu'il s'agisse d'aires de stationnement ou d'affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et installations autorisées dans la zone
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

**2.2 – En outre et uniquement dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Nh et Nl, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole, à condition qu'il s'agisse d'extensions ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes.
- L'extension des autres bâtiments existants, à condition qu'elle ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations d'autre nature liées au fonctionnement de ces équipements.
- Les aires de jeux et de sports, à condition qu'ils soient ouverts au public
- Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière et à 16 m<sup>2</sup>

**2.3 – En outre, et uniquement dans le secteur Nh, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension des bâtiments existants, à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière et à 16 m<sup>2</sup>.

**2.4 – En outre, et uniquement dans le secteur Nl, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations d'autre nature liées au fonctionnement de ces équipements, à condition qu'ils soient destinés à des activités sportives et de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports, à condition qu'ils soient ouverts au public.

**2.5 - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.**

**2.6 - De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.**

## **SECTION II**

### **CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

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

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

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

### **3.2 - Voirie**

Pas de prescription.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

L'assainissement individuel est admis. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Toute nouvelle installation ou construction doit s'implanter à 25 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

Toute nouvelle installation ou construction doit s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des abris de jardin limités à 3,25 m, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels les souches de cheminées, locaux techniques de faible volume...

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel :** Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les façades des constructions présenteront l'aspect d'un bardage bois à lame verticale.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage naturel, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Leur destruction est interdite.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Dans le secteur NI, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,002.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations liées aux équipements d'infrastructure.

## **ANNEXES**

### **NUANCIER ET GLOSSAIRE**

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes du nuancier, prière de se référer à un document original, disponible en mairie de Conflans-en-Jarnisy ou à la D.D.T.

# Nuancier

## Le ravalement en Meurthe-et-Moselle

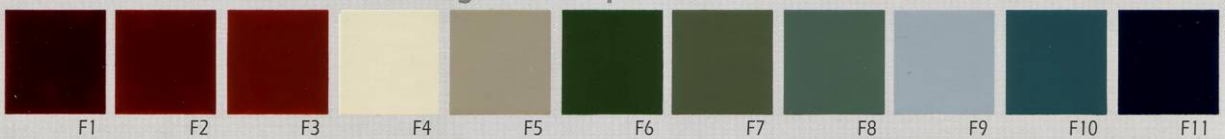
### Les enduits et les peintures de ravalement



### Les menuiseries en bois (lasure et peintures microporeuses)



### Les ferronneries et les autres ouvrages métalliques



Ce document a été imprimé grâce à la participation des communes adhérentes au CAUE - Edition 2007

## **GLOSSAIRE**

Accès : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Annexe : construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autres appentis, ... .

Cône de vue : espace visible depuis un point donné. Les éléments vus s'inscrivent dans un volume de forme conique, à l'intérieur duquel aucune construction ou installation ne doit interrompre la vue.

Construction principale : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance : construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Extension d'un bâtiment : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Voirie : La voirie comprend la bande de roulement et les trottoirs.