Commune de MANONCOURT-EN-VERMOIS (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

ESpace & TERRitoires
Etudes et conseils en urbanisme et aménagement
240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS
Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Dossier Enquête Publique	
Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 18 / 12 / 2017 arrêtant le projet de révision du POS valant élaboration du PLU.	***Le Maire :***

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		**3**
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER		**6**
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UA	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UB	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UX	20
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	1AU	24
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	2AU	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		**33**
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A	34
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N	40
TITRE IV - GLOSSAIRE		**46**
TITRE V - NUANCIER		**49**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MANONCOURT-EN-VERMOIS.

ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

- Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- Les zones A :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

- Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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.

En zone N peut être également autorisé tout ce qui a trait à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

ARTICLE 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2. Le permis de démolir s'applique pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2 ;

- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;

- les constructions et installations dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 2 m² ;

- les habitations légères de loisirs ;

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;

- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;

- les aires de stationnement privées ouvertes au public ;

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;

- les affouillements et exhaussements du sol ;

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs de façon habituelle ;

- les caravanes isolées.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à des annexes dont les abris de jardin et les garages isolés liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 7, 9 et 10 ;

- les constructions destinées à accueillir de l'hébergement de loisirs type gîte rural ;

- les bâtiments agricoles à usage familial (clapiers, poulaillers) ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de l'agrandissement ou de la transformation de bâtiments existants, ou encore de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU ;

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être clos et couverts et d'être liées à une activité artisanale ou commerciale et/ou qui existaient avant la date d'opposabilité du PLU ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse d'annexes techniques, de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;

- les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos ;

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'une construction existante dans la zone ;

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement et de collecte des eaux usées est obligatoire.

- Eaux pluviales

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

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ, les constructions devront être édifiées en limite de l'alignement du domaine public.

6.2. Toutes occupations et utilisations sont interdites sur l'usoir, entre l'alignement des voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que mobilier urbain.

6.3. En dehors des alignements de façade repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ, les constructions devront être édifiées dans le respect strict du recul fixé à 5 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.4. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces constructions devront respecter les conditions fixées aux articles 8, 9 et 10.

6.5. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ

7.3.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.3.2. La règle indiquée en 7.3.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, un mur d'enceinte d'une hauteur de 2,60 mètres minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.3.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, que la façade sur rue est conservée ou que la façade sur rue comporte un mur de 2,60 mètres, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites (dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

7.4. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

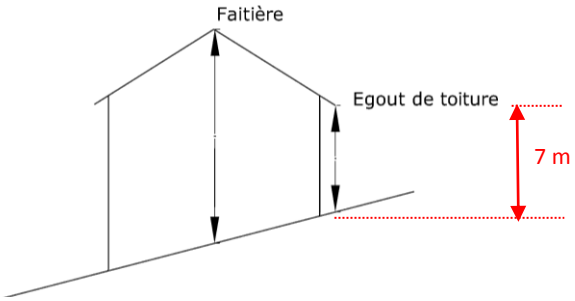
9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les garages isolés et les annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m² ;

- sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et celle des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.



10.2. La hauteur des abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

10.6. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole ★ (type calvaire, fontaine...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan par le symbole ★ est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les façades sur rue seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon un modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales réparties selon le rythme des travées de la maison.

11.1.2. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans la gamme de couleurs choisies dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Les décors à motifs dans le crépi ou l'enduit sont prohibés.

11.1.3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes et des matériaux naturels (bois).

11.1.4. La teinte des extensions du volume principal et des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière, à l'exception des bardages en matériaux naturels (bois).

11.1.5. En façade sur rue, aucun balcon en saillie, loggia ou décrochement de façade d'un étage à l'autre débordant sur le domaine public ne sera autorisé.

11.1.6. En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être laissés apparents, sauf dans le cas de mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur.

11.1.7. Le premier niveau aura son accès de plain-pied. Lorsque l'usoir est large, quelques marches pourront être aménagées pour marquer le seuil ou le perron sans toutefois dépasser 4 marches.

11.1.8. Les baies en pavés translucides ne seront pas posées en façade sur rue.

11.1.9. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.10. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage principal sera placé dans l'orientation de la rue.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à 2 pans. Ce dispositif pourra être adapté pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Les angles de rues et les extrémités de bandes pourront être traités d'une façon différente.

11.2.3. La pente des toitures sera comprise entre 20° et 35°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates ou arrondies sont interdites pour toutes les constructions. Les toitures à un pan ne seront admises que pour les extensions de l'existant, les garages et les annexes accolées. Les terrasse de toit dites « tropézienne » peuvent toutefois être admises au dernier étage si elles sont invisibles depuis le domaine public. Le faîtage des dépendances devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures, sauf pour les lucarnes, chiens assis et gerbières.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tourelles sont interdits.

11.2.7. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables. Les coloris flammé, orangé ou d'influence provençale sont proscrits en toiture.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges, à l'exception des œils-de-bœuf, des baies au niveau des combles et des soupiraux.

11.3.2. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes ou ovoïdes sont interdites.

11.3.3. En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.

11.3.4. En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre de taille devront être laissés apparents. Les portes charretières, les linteaux droits ou cintrés des portes de granges, les éléments sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

11.3.5. Aucune modification ne sera tolérée sur les portes de grange existantes.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.4.2. Les couleurs des menuiseries et des portes de garage seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.4.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.5. Clôtures

11.5.1. En dehors des alignements de façade repérés au plan par ce symbole : ΔΔΔΔΔΔΔ, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,50 mètre (hauteur totale maximum de la clôture et de son adjonction supérieure).

11.5.2. En limite séparative, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

11.5.3. Les clôtures auront un aspect aussi simple que possible. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,…). Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune et/ou de récupération (moellons bruts, canisses, bâches, barbelés, tôle ou autres).

11.6. Installations liées aux énergies renouvelables

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou inclinées parallèlement au plan de toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public, sauf contraintes techniques. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.6.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.7. Divers

11.7.1. Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

11.7.2. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées à la vue.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement créé minimum.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;

- les constructions et installations dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 2 m² ;

- les habitations légères de loisirs ;

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;

- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;

- les aires de stationnement privées ouvertes au public ;

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;

- les affouillements et exhaussements du sol ;

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs de façon habituelle ;

- les caravanes isolées.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à des annexes dont les abris de jardin et les garages isolés liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 7, 9 et 10 ;

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être clos et couverts et d'être liées à une activité artisanale ou commerciale et/ou qui existaient avant la date d'opposabilité du PLU ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;

- les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos ;

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'une construction existante dans la zone ;

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement et de collecte des eaux usées est obligatoire.

❖ Eaux pluviales

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

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées dans le respect du recul minimal fixé à 5 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.2. Les façades principales des constructions pourront être édifiées sur une profondeur maximale de 7 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.4. Il est autorisé de construire d'autres édifices dans la partie arrière des unités foncières concernées par la règle stipulée à l'article précédent, à condition que ces édifices soient liés aux constructions préalablement bâties dans la zone. Ces constructions devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.

6.5. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les garages isolés et les annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m² ;

- sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. La hauteur des abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole ★ (type calvaire, fontaine...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan par le symbole ★ est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. La bichromie, l'emploi de teintes plus sombres et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des matériaux naturels (bois).

11.1.3. La teinte des extensions du volume principal et des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière, à l'exception des bardages en matériaux naturels (bois).

11.1.4. Les baies en pavés translucides ne seront pas posées en façade sur rue.

11.1.5. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.6. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage principal sera placé dans l'orientation de la rue.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à 2 pans. Ce dispositif pourra être adapté pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Les angles de rues et les extrémités de bandes pourront être traités d'une façon différente.

11.2.3. La pente des toitures sera comprise entre 20° et 35°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates ou arrondies sont interdites pour toutes les constructions. Les toitures à un pan ne seront admises que pour les extensions de l'existant, les garages et les annexes accolées. Les terrasse de toit dites « tropézienne » peuvent toutefois être admises au dernier étage si elles sont invisibles depuis le domaine public. Le faîtage des dépendances devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures, sauf pour les lucarnes, chiens assis et gerbières.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tourelles sont interdits.

11.2.7. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables. Les coloris flammé, orangé ou d'influence provençale sont proscrits en toiture.

11.3. Huisseries

11.3.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.3.2. Les couleurs des menuiseries et des portes de garage seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.3.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures édifiées sur rue ne doivent pas dépasser 1,50 mètre (hauteur totale maximum de la clôture et de son adjonction supérieure).

11.4.2. En limite séparative, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

11.4.3. Les clôtures auront un aspect aussi simple que possible. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,…). Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune et/ou de récupération (moellons bruts, canisses, bâches, barbelés, tôle ou autres).

11.5. Installations liées aux énergies renouvelables

11.5.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou inclinées parallèlement au plan de toiture.

11.5.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public, sauf contraintes techniques. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.5.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.6. Divers

11.6.1. Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

11.6.2. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées à la vue.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par logement créé minimum.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2 ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;

- les habitations légères de loisirs ;

- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;

- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou d'un mobile home isolé ;

- les caravanes isolées ;

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs de façon habituelle ;

- le changement de destination des bâtiments existants.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ;

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site, de faire partie du volume des bâtiments d'activités et d'être limitées à une par activité et/ou entreprise et/ou unité foncière ;

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions admises dans la zone ;

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute nouvelle construction.

❖ Eaux usées industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement peut être soumise à un prétraitement approprié.

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera exigée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur maximale est limitée à 11 mètres à l'égout de toiture.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des matériaux naturels (bois) et des bardages métalliques.

11.2. Aires de stockage

11.2.1. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue depuis le domaine public, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement créé.
- 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en cas de construction à usage artisanal.
- 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en cas de construction à usage de bureaux.
- 2 places de stationnement pour < 100 m² de surface de plancher en cas de construction à usage commercial ; 1 emplacement supplémentaire pour chaque 100 m² supplémentaire de 100 à 300 m² de surface de plancher ; au-delà de 300 m² de surface de plancher, des surfaces supplémentaires doivent être réservées sur chaque parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ou pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;

- les constructions et installations dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 2 m² ;

- les habitations légères de loisirs ;

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;

- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;

- les aires de stationnement privées ouvertes au public ;

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;

- les affouillements et exhaussements du sol ;

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs de façon habituelle ;

- les caravanes isolées.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à des annexes dont les abris de jardin et les garages isolés liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 7, 9 et 10 ;

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être clos et couverts et d'être liées à une activité artisanale ou commerciale et/ou qui existaient avant la date d'opposabilité du PLU ;

- les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos ;

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisées :

- *sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,*
- *que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :*
  - *. le réseau d'eau*
  - *. le réseau de collecte d'eaux usées*
  - *. le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire*
  - *. le réseau d'électricité*
  - *. le réseau d'éclairage public*
  - *. la voirie*
  - *. la protection incendie*
  - *. le réseau télécom*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Les voies nouvelles, qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur minimale de plateforme de chaussée de 5,50 mètres.
Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement et de collecte des eaux usées est obligatoire.

❖ Eaux pluviales

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

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera exigée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. Les façades principales des constructions pourront être édifiées sur une profondeur maximale de 7 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.3. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ, les constructions devront être édifiées en limite de l'alignement du domaine public. A défaut de construction, un mur d'enceinte d'une hauteur de 2,60 mètres minimum sera édifié à l'alignement du domaine public pour imiter et conserver l'aspect du front bâti.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les garages isolés et les annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m² ;

- sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. La hauteur des abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. La bichromie, l'emploi de teintes plus sombres et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des matériaux naturels (bois).

11.1.3. La teinte des extensions du volume principal et des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière, à l'exception des bardages en matériaux naturels (bois).

11.1.4. Les baies en pavés translucides ne seront pas posées en façade sur rue.

11.1.5. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.6. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage principal sera placé dans l'orientation de la rue.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à 2 pans. Ce dispositif pourra être adapté pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Les angles de rues et les extrémités de bandes pourront être traités d'une façon différente.

11.2.3. La pente des toitures sera comprise entre 20° et 35°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates ou arrondies sont interdites pour toutes les constructions. Les toitures à un pan ne seront admises que pour les extensions de l'existant, les garages et les annexes accolées. Les terrasse de toit dites « tropézienne » peuvent toutefois être admises au dernier étage si elles sont invisibles depuis le domaine public. Le faîtage des dépendances devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures, sauf pour les lucarnes, chiens assis et gerbières.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tourelles sont interdits.

11.2.7. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables. Les coloris flammé, orangé ou d'influence provençale sont proscrits en toiture.

11.3. Huisseries

11.3.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.3.2. Les couleurs des menuiseries et des portes de garage seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.3.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures édifiées sur rue ne doivent pas dépasser 1,50 mètre (hauteur totale maximum de la clôture et de son adjonction supérieure).

11.4.2. En limite séparative, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

11.4.3. Les clôtures auront un aspect aussi simple que possible. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,…). Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune et/ou de récupération (moellons bruts, canisses, bâches, barbelés, tôle ou autres).

11.5. Installations liées aux énergies renouvelables

11.5.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou inclinées parallèlement au plan de toiture.

11.5.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public, sauf contraintes techniques. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.5.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.6. Divers

11.6.1. Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

11.6.2. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées à la vue.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par logement créé minimum.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES
Pas de prescription.

- VOIRIE
Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE
Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

❖ Eaux usées
La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement et de collecte des eaux usées est obligatoire.

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

- AUTRES RESEAUX
La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera exigée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AU SECTEUR Aa

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles.

2. Le permis de démolir s'applique :

- pour les éléments de paysage repérés au plan au titre de l'article L.151-23.

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Aa :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés (GAEC) ;

- la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le site même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du site d'exploitation ;

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur. L'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

❖ Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute nouvelle construction.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les garages isolés et les annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m² ;

- sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.1.2. Il n'est pas fixé de prescription pour la hauteur absolue des bâtiments agricoles.

10.2. La hauteur des abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

- *Pour l'habitat de gardiennage lié à la fonction agricole :*

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. La bichromie, l'emploi de teintes plus sombres et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des matériaux naturels (bois).

11.1.3. La teinte des extensions du volume principal et des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière, à l'exception des bardages en matériaux naturels (bois).

11.1.4. Les baies en pavés translucides ne seront pas posées en façade sur rue.

11.1.5. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.6. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. La toiture du volume principal de la construction sera à 2 pans.

11.2.2. La pente des toitures sera comprise entre 20° et 35°.

11.2.3. Les toitures plates ou arrondies sont interdites pour toutes les constructions. Les toitures à un pan ne seront admises que pour les extensions de l'existant, les garages et les annexes accolées. Les terrasse de toit dites « tropézienne » peuvent toutefois être admises au dernier étage si elles sont invisibles depuis le domaine public. Le faîtage des dépendances devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures, sauf pour les lucarnes, chiens assis et gerbières.

11.2.5. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tourelles sont interdits.

11.2.6. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables. Les coloris flammé, orangé ou d'influence provençale sont proscrits en toiture.

11.3. Huisseries

11.3.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.3.2. Les couleurs des menuiseries et des portes de garage seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.3.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou inclinées parallèlement au plan de toiture.

11.4.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public, sauf contraintes techniques. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.4.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.5. Divers

11.5.1. Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

11.5.2. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées à la vue.

- *Pour les bâtiments agricoles :*

11.6. Dessin général des façades

11.6.1. La coloration des enduits de façades et des bardages se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.6.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des bardages, des matériaux de parement et des matériaux naturels (bois).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par logement créé minimum.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un accompagnement végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Nh, Nj, NL

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles.

2. Le permis de démolir s'applique :

- pour les éléments de paysage repérés au plan au titre de l'article L.151-23.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Nh :

- les extensions des constructions existantes et les dépendances des habitations existantes dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;

- les constructions destinées à des annexes dont les abris de jardin et les garages isolés liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 7, 9 et 10 ;

- les piscines dans les conditions prévues à l'article 9.

Dans le secteur Nj :

- les constructions destinées à des abris de jardin dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;

- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...).

Dans le secteur NL :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à une activité de loisirs.

Dans la zone N et l'ensemble des secteurs :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES
Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE
Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE
Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur. L'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

❖ Eaux pluviales
Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute nouvelle construction.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

Dans le secteur Nh :

- sauf pour les garages isolés et les annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m² ;

- sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m² ;

- sauf pour les extensions des constructions existantes dans le secteur Nh dont l'emprise au sol sera limitée à 50 % supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ;

- sauf pour les piscines exemptées d'autorisation (piscine non couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m², piscine couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m² et dont la hauteur de l'abri est inférieure à 1,80 mètre, piscine hors-sol installée moins de 3 mois).

Dans le secteur Nj :

- sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des abris de jardin ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Dans le secteur Nh, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante dans le secteur Nh et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

- *Pour les extensions des constructions admises dans la zone Nh :*

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. La bichromie, l'emploi de teintes plus sombres et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des matériaux naturels (bois).

11.1.3. La teinte des extensions du volume principal et des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière, à l'exception des bardages en matériaux naturels (bois).

11.1.4. Les baies en pavés translucides ne seront pas posées en façade sur rue.

11.1.5. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.6. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage principal sera placé parallèlement à la voie.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à 2 pans. Ce dispositif pourra être adapté pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Les angles de rues et les extrémités de bandes pourront être traités d'une façon différente.

11.2.3. La pente des toitures sera comprise entre 20° et 35°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates ou arrondies sont interdites pour toutes les constructions. Les toitures à un pan ne seront admises que pour les extensions de l'existant, les garages et les annexes accolées. Les terrasse de toit dites « tropézienne » peuvent toutefois être admises au dernier étage si elles sont invisibles depuis le domaine public. Le faîtage des dépendances devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures, sauf pour les lucarnes, chiens assis et gerbières.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tourelles sont interdits.

11.2.7. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables. Les coloris flammé, orangé ou d'influence provençale sont proscrits en toiture.

11.3. Huisseries

11.3.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.3.2. Les couleurs des menuiseries et des portes de garage seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.3.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures édifiées sur rue ne doivent pas dépasser 1,50 mètre (hauteur totale maximum de la clôture et de son adjonction supérieure).

11.4.2. En limite séparative, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

11.4.3. Les clôtures auront un aspect aussi simple que possible. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,…). Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune et/ou de récupération (moellons bruts, canisses, bâches, barbelés, tôle ou autres).

11.5. Installations liées aux énergies renouvelables

11.5.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou inclinées parallèlement au plan de toiture.

11.5.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public, sauf contraintes techniques. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.5.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.6. Divers

11.6.1. Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

11.6.2. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées à la vue.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV

GLOSSAIRE

Abri de jardin :
Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :
Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Affouillement :
Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie naturelle d'un terrain.

Alignement :
Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :
Local indépendant qui a une destination différente de celle de l'habitat principal, qui peut être accolé au volume principal ou détaché du bâtiment principal. Une annexe n'est pas forcément liée physiquement à l'habitation. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. Les annexes d'une habitation peuvent être un garage isolé, un abri à bois, un abri de jardin, un abri à vélo, une cuisine d'été,…

Attique :
Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

Baie :
Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc...).

Bardage :
Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction principale :
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Dépendance :
Bâtiment annexe à l'habitation principale, détaché ou non du corps de logis principal mais ne comportant pas de pièce à usage d'habitation (type chambre ou salon). On considère comme dépendances toutes les pièces non habitables d'un logement comme par exemple les vérandas, les terrasses couvertes, les garages,…

Édicule :
Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque,…).

Égout du toit :
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Exhaussement :
Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie naturelle d'un terrain.

Extension :
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur de construction :
Dimension verticale limite que doit respecter la construction, exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

Limite séparative :
Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Marge de recul :
Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Ordre continu - discontinu :
Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :
• Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
• Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Terrasse tropézienne :
Aménagement qui consiste à profiter de combles jusqu'alors inutilisés pour aménager une terrasse, souvent en remplacement d'une partie de la toiture d'une maison.

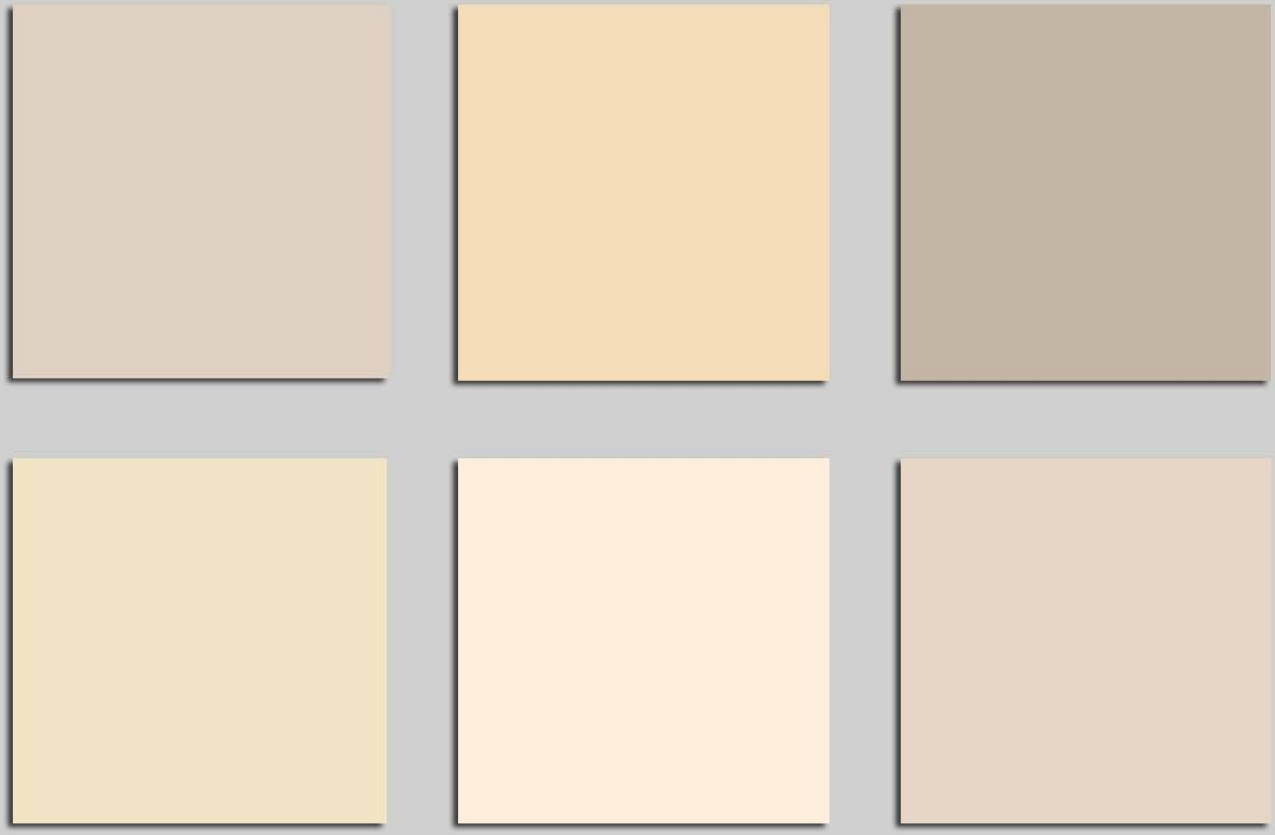
Unité foncière :
Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

TITRE V

NUANCIER

NUANCIER DE MANONCOURT-EN-VERMOIS

Les enduits et peintures de ravalement



Les tours de fenêtres, bandeaux, décrochements, ferronneries et volets

Source : CAUE de Meurthe-et-Moselle