

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

# Sexey-les-Bois

REGLEMENT



Octobre 2011



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME  
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE  
Département aménagement-projets

Espace Corbin, 10 rue Poirel BP516, 54008 Nancy cedex  
Tél. : 03 83 17 42 01 / Fax : 03 83 17 42 20

# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Chapitre 1 La zone UA.....	9
Chapitre 2 La zone UB.....	16
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Chapitre 4 La zone 1AU.....	23
Chapitre 5 La zone 2AU.....	28
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Chapitre 6 La zone A .....	32
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Chapitre 7 La zone 1N .....	36
Chapitre 8 La zone 2N .....	40

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sexey-les-Bois et se substitue au plan d'occupation des sols approuvé le 30 octobre 1974 et modifié le 15 octobre 1984.

### ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU » ; en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement

Les zones urbaines sont dites « 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 urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### **La zone UA**

Cette zone correspond à la zone centrale de l'urbanisation correspondant au tissu ancien de Sexey-les-Bois.

Profitant de la suppression de la servitude radiogoniométrique, une nouvelle zone UAa est ouverte à l'ouest du village afin de mieux structurer et d'affirmer l'entrée du bourg.

#### **La zone UB**

Cette zone recouvre les quartiers d'habitations qui se sont développées dans la deuxième moitié du XX siècle. Il s'agit d'un tissu un peu moins dense que le noyau central.

D'ores et déjà équipées, ces zones urbaines sont destinées notamment aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services et d'équipements, de bureaux et de leurs dépendances.

## Règlement

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement

Sont classés en zone à urbaniser 1AU et 2AU, 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 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable 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 2AU 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 AU**, zones naturelles réservées à une urbanisation future

### **La zone 1 AU :**

Cette zone correspondant à des parcelles destinées à terme à être ouvertes à une urbanisation.

**La zone 2 AU :** Il s'agit d'une zone non encore équipée dont l'urbanisation pourra être réalisée sous forme de lotissement, permis groupé, association foncière urbaine ou de zone d'aménagement concerté nécessitant une modification du document.

3 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement :

Sont 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 :

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre IV du présent règlement sont :

### **Zone 1 N :**

Zone naturelle correspondant à une vaste coupure verte à l'est du tissu ancien correspondant à la bande réglementaire inconstructible autour des exploitations agricoles. Elle pourrait être destinée à l'accueil des équipements liés aux sports et aux loisirs.

## **Zone 2 N :**

Cette zone recouvre les secteurs qui couvrent essentiellement les parties boisées du territoire pour lesquelles il est indispensable d'établir une réglementation susceptible de sauvegarder le site.

### **4 – Les zones agricoles « zones A »**

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Ces zones sont principalement situées sur le plateau autour du village de Sexey-les-Bois.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

## **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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE UA**

<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</b>
--

**Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> destinées à abriter ou à participer à des activités de production et/ou de transformation de matières premières ou de produits intermédiaires (industrie, artisanat),
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements en vue de la pratique des sports motorisés,
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux autorisés dans la zone,
- les dépôts non domestiques de toute nature (ferrailles, véhicules, matériaux de démolition, déchets, ...),
- les constructions à usage de bureau,

**Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 1 sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements du sol ayant pour objet l'aménagement de terrains pour recevoir les constructions autorisées dans la zone et/ou des utilisations complémentaires aux constructions autorisées dans la zone (équipements enterrés, jardins, aménagements à des fins récréatives, ludiques, sportives et autres ...).

**Article UA3 : Accès et voirie**

3.1. - Accès

3.1.1. Tout accès destiné au passage des véhicules desservant une seule unité foncière devra avoir une largeur minimale de 3,5 mètres, sauf s'il s'agit d'un accès direct (porte de

## Règlement

garage) à une construction implantée à l'alignement ou avec un recul maximum d'un mètre par rapport à l'alignement.

3.1.2. Tout accès destiné au passage des véhicules desservant plus de deux unités foncières ou plus de deux immeubles destinés à être occupés par des utilisateurs différents sur une même unité foncière ainsi que les aires de stationnement communes sur une même unité foncière devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

### 3.2. - Voirie

En cas de création, toute voie publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique automobile, ou ayant vocation ultérieure à être ouverte à la circulation publique, devra avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 mètres.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Article UA4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Article UA5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent par rapport :

- aux voies automobiles publiques,
- aux voies privées communes ouvertes à la circulation automobile,
- aux voies ouvertes à la circulation automobile destinées à devenir publiques ou privées communes.

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur de la façade donnant sur la voie. Les débords de toiture sont autorisés en saillie de cette façade dans la limite de 50 cm. Les ouvrages d'animation tels que balcons, sont autorisés dans la mesure où ils ne font pas saillie sur cette façade.

### **6.1. Unité foncière vierge de toute construction**

6.1.1. Toute construction doit être implantée à l'alignement ou avec un recul maximum d'un mètre par rapport à l'alignement.

## Règlement

6.1.2. Toute construction, à l'exception des annexes et dépendances, doit être implantée dans une bande d'une profondeur de 40 mètres, comptée à partir de l'alignement des rues de la Commanderie, de l'Eglise et Grande Rue.

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

En zone UAa, tout bâtiment doit être implanté avec un recul de 5 mètres compté à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

### 6.2. Unité foncière sur laquelle existe une construction qui n'est pas destinée à être démolie

6.2.1. Si la construction existante est implantée à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 15 mètres, tout bâtiment nouveau peut s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement.

6.2.2. Si la construction existante est implantée avec un recul supérieur à 15 mètres par rapport à l'alignement, tout bâtiment nouveau doit s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum d'un mètre par rapport à l'alignement.

6.2.3. Toute construction, à l'exception des annexes et dépendances, doit être implantée dans une bande d'une profondeur de 40 mètres, comptée à partir de l'alignement des rues de la Commanderie, de l'Eglise et Grande Rue.

### 6.3. Unité foncière sur laquelle existe une construction qui est destinée à être démolie

En cas de reconstruction après démolition d'un ouvrage technique implanté non conformément aux règles ci-dessus, le nouvel ouvrage de même destination pourra s'implanter à l'intérieur de l'emprise de l'ouvrage démolé ou devra respecter les règles édictées ci-dessus.

### 6.4.. Unités foncières d'angle

Tout bâtiment doit respecter les prescriptions d'implantation par rapport à chacune des deux voies.

6.5. Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions monumentales par destination, aux dépendances des constructions autorisées dans la zone, aux ouvrages techniques (tels que poste de transformation...), aux pylônes, antennes, éoliennes et constructions de même type qui pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement.

6.6. Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, adjonctions et surélévations des constructions implantées non conformément aux dites règles, qui pourront se réaliser en prolongement horizontal ou vertical desdites constructions existantes sans toutefois être plus en dérogation par rapport aux règles du présent article que celles-ci.

**Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Dans une bande de 20 mètres comptée à l'alignement.

7.1.1. Tout bâtiment devra s'implanter au ras de chacune des limites séparatives touchant une voie.

En UAa, les bâtiments doivent être implantés le long d'une limite séparative ou en recul. En cas de recul par rapport à l'autre limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2. Cependant, dans le cas où la largeur de la façade sur rue de la construction sur l'unité foncière est supérieure ou égale à 12 mètres, tout bâtiment devra s'implanter au ras d'au moins une des limites séparatives touchant une voie publique.

7.2. Au-delà de cette bande de 20 mètres, toute construction peut s'implanter au ras de la limite séparative ; toutefois, tout point de la construction dont la hauteur est supérieure à 3,50 m doit respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur. Dans le cas de rénovation ou de démolition d'un immeuble pré-existant, le projet pourra s'inscrire dans le volume de l'immeuble existant et ne pas respecter cette obligation de recul.

7.3. Dans le cas où l'unité foncière est grevée d'une servitude de passage de droit privé, les règles d'implantation énoncées ci-dessus s'appliquent par rapport aux limites de l'assiette du passage. Lorsque la servitude de passage jouxte une des limites de l'unité foncière, la limite de l'assiette de passage non confondue avec la limite de l'unité foncière se substitue, pour l'application des règles du présent article, à cette dernière.

7.4. Les ouvrages ou parties d'ouvrages enterrés (piscine, parking souterrain, cave, etc) ne sont pas soumis aux règles ci-dessus.

**Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

**Article UA9 : Emprise au sol**

Les dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout sont autorisées.

**Article UA10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur d'un point de la construction est la différence d'altitude entre ce point et sa projection verticale sur le terrain existant avant travaux.

## Règlement

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Toutefois, dans le cas de rénovation ou de démolition d'un immeuble existant, le projet pourra s'inscrire dans le volume de l'immeuble pré-existant.

10.2. Dans le cas de toiture dite à la Mansart, la hauteur maximale de 7 mètres est mesurée non à l'égout mais au sommet du brisis.

Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale de 7 mètres est mesurée à l'acrotère.

10.3. Nonobstant les dispositions de l'article 10.2 la hauteur de la façade sur rue de toute construction ne doit pas être inférieure de plus de 2 mètres à la hauteur de la façade sur rue de la construction voisine contiguë existante la moins élevée.

10.4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions monumentales par destination.

10.5. Les dépendances ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées.

### **Article UA11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de réaliser les travaux peut être refusée ou n'être accordée 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. Les matériaux de toiture devront présenter l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite ou de l'ardoise.

11.2. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur la Grande Rue, la rue de l'Eglise, et la rue de la Commanderie.

11.3. Lorsque deux immeubles contigus sont implantés de telle manière que se dégage un pignon ou une partie de pignon sur le domaine public (par exemple les immeubles du 2 au 14 Grand Rue), aucune ouverture n'est autorisée sur ce pignon ou cette partie de pignon. Cette disposition ne s'applique pas lorsque l'immeuble est à l'angle de deux rues.

11.4. La pente de toiture est limitée à :

45° entre l'égout de toiture et le faîtage pour les toitures classiques

45° entre le brisis et le faîtage pour les toitures dites à la Mansart.

11.5. Les façades sur rue doivent s'harmoniser entre elles.

11.6 – Exception :

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs doivent respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

**Article UA12 : Stationnement**

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

Lorsqu'il y a plusieurs emplacements de stationnement, chaque accès aux emplacements de stationnement doit être indépendant les uns des autres.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction à usage d'habitation est de 1 emplacement par logement. Cette prescription s'applique en cas de création de surface hors oeuvre nette et en cas de création de nouveaux logements sans création de surface hors oeuvre nette.

12.3. Pour les autres constructions admises dans la zone, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon la norme suivante :

- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON ;

**Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les haies vives végétales doivent être constituées d'essences variées.

**Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE UB**

<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</b>
--

**Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> destinées à abriter ou à participer à des activités de production et/ou de transformation de matières premières ou de produits intermédiaires (industrie, artisanat),
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements en vue de la pratique des sports motorisés,
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux autorisés dans la zone,
- les dépôts non domestiques de toute nature (ferrailles, véhicules, matériaux de démolition, déchets, ...),
- les constructions à usage de bureau,

**Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 1 sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements du sol ayant pour objet l'aménagement de terrains pour recevoir les constructions autorisées dans la zone et/ou des utilisations complémentaires aux constructions autorisées dans la zone (équipements enterrés, jardins, aménagements à des fins récréatives, sportives et autres...).

**Article UB3 : Accès et voirie**

3.1. Accès

3.1.1. Tout accès (portail, porte de garage, etc) destiné au passage des véhicules doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3.1.2. Un terrain non contigu à une voie publique qui n'est pas desservi par un accès privé ou privé commun destiné au passage de véhicules automobiles, d'une largeur de 3,50 mètres est inconstructible.

3.1.3. Un terrain non contigu à une voie publique qui n'est pas desservi par un accès privé ou privé commun d'une largeur minimale de 5 mètres est inconstructible si cet accès privé ou privé commun dessert trois à quatre unités foncières ou est susceptible de desservir trois à quatre logements.

3.1.4. Un terrain non contigu à une voie publique qui n'est pas desservi par un accès privé ou privé commun d'une largeur minimale (chaussée et trottoirs compris) de 6,50 mètres est inconstructible si cet accès privé ou privé commun dessert cinq à dix unités foncières ou est susceptible de desservir cinq à dix logements. Au delà de dix, la largeur minimale sera de 8 mètres.

3.2. Voirie

En cas de création, toute voie publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique automobile devra avoir une largeur de plate-forme supérieure ou égale à 8 mètres.

Dans le cas d'opération ayant pour objet la réalisation de plus de quatre bâtiments à usage d'habitation ou de plus de quatre logements sur une même unité foncière, que celle-ci soit ou non destinée à être divisée, les voies internes à cette unité foncière destinées à la desserte de ces bâtiments ainsi qu'aux aires de stationnement devront avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 mètres.

Il en est de même dans le cas d'opération ayant pour objet la réalisation de plusieurs bâtiments à usage d'activités destinés à être utilisés par des entreprises distinctes.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour conformément aux précisions suivantes :

- en cas d'un demi-tour sans manœuvre, le diamètre de l'espace chaussée de retournement doit être de 25 mètres
- en cas d'un demi-tour avec manœuvres, l'espace de retournement doit avoir une longueur minimum de 12,5 m par rapport au point central du croisement des chaussées.

**Article UB4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales jusqu'à la limite de l'espace public.

**Article UB5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

**Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent par rapport :

- aux voies automobiles publiques,
- aux voies privées communes ouvertes à la circulation automobile,
- aux voies ouvertes à la circulation automobile destinées à devenir publiques ou privées communes.

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur de la façade. Les débords de toiture, dans la limite de 50 cm, sont autorisés en saillie sur ce nu extérieur de façade.

6.1. Unité foncière vierge de toute construction

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. Unité foncière sur laquelle existe une construction qui n'est pas destinée à être démolie

Si la construction existante est implantée à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement, tout nouveau bâtiment doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

6.3. Unité foncière sur laquelle existe une construction qui est destinée à être démolie

En cas de reconstruction après démolition d'un ouvrage technique implanté non conformément aux règles ci-dessus, le nouvel ouvrage de même destination, de même surface d'emprise ou de surface d'emprise inférieure, pourra s'implanter à l'intérieur de l'emprise de l'ouvrage démolie ou devra respecter les règles édictées ci-dessus.

6.4. Unités foncières traversantes

Toute construction doit respecter les précédentes dispositions par rapport aux différentes voies jouxtant l'unité foncière.

6.5. Unités foncières d'angle

Toute construction doit respecter les prescriptions des articles 6.1 et 6.2 par rapport à chacune des deux voies.

6.6. Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, adjonctions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dites règles.

## Règlement

Ces extensions, adjonctions et surélévations pourront se réaliser en prolongement horizontal ou vertical desdites constructions existantes sans toutefois être plus en dérogation par rapport aux règles du présent article que celles-ci.

### **Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les bâtiments peuvent être implantés le long d'une limite séparative ou en recul. En cas de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des bâtiments est en recul d'une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les pylônes, antennes et autres ouvrages de mêmes caractéristiques pourront s'implanter en limite séparative.

7.2. Dans le cas où l'unité foncière est grevée d'une servitude de passage de droit privé, ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites de l'assiette de cette servitude.

7.3. Dans le cas où l'unité foncière est grevée d'une servitude de passage de droit privé, les règles d'implantation énoncées ci-dessus s'appliquent par rapport aux limites de l'assiette du passage. Lorsque la servitude de passage jouxte une des limites de l'unité foncière, la limite de l'assiette de passage non confondue avec la limite de l'unité foncière se substitue, pour l'application des règles du présent article, à cette dernière.

### **Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription

### **ARTICLE UB9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur d'un point de la construction est la différence d'altitude entre ce point et sa projection verticale sur le terrain existant avant travaux.

- La hauteur maximale de tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres toutes superstructures comprises, à l'exception des ouvrages indispensables de faible emprise, telles que souches de cheminées, locaux techniques ...
- La hauteur maximale de tout point de l'égout de toiture, du brisis dans le cas de toiture dite à la Mansart ou de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ne doit pas excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel.

Toutefois des immeubles monumentaux par nature (mairie, édifices culturels .... ) ou par destination (gymnase .... ) pourront avoir une hauteur supérieure. Cette exception n'est pas applicable aux constructions à usage de stockage ou de production ou transformation de produits industriels ou agricoles.

### **ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur**

11.1. Les matériaux de toiture devront présenter l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite ou de l'ardoise.

11.2. La pente de toiture est limitée à :

- 45° entre l'égout de toiture et le faîtage pour les toitures classiques
- 45° entre le brisis et le faîtage pour les toitures dites à la Mansart.

11.3. Les clôtures non translucides de plus de 2 mètres de hauteur sont interdites au droit d'une construction existante située sur la parcelle contigüe, dont le point le plus rapproché de la limite destinée à recevoir la clôture est à une distance de celle-ci inférieure à 5 m.

11.4 – Exception :

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs doivent respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

### **ARTICLE UB 12 : Stationnement**

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

12.2 Nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction à usage d'habitation :

- de 0,1 ε à 100m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 2 emplacements
- de 100,1 ε à 200m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 3 emplacements
- de 200,1 ε à 300 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 4 emplacements
- de 300,1 ε à 400 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 5 emplacements
- de 400 ε à 500 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 6 emplacements.

Chaque accès aux emplacements de stationnement doit être indépendant les uns des autres.

12.3. Pour les autres constructions admises dans la zone, le nombre minimal d'emplacements à réaliser devra satisfaire aux besoins de l'activité générée et en particulier, si il y a lieu, un espace suffisant devra être aménagé sur la parcelle pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules de livraison.

### **ARTICLE UB 13: Espaces libres et plantations espaces boisés classés**

Les haies vives végétales doivent être constituées d'essences variées.

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

Pas de prescription.

## **TITRE III**

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE 1AU**

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

Cette zone doit mettre en application l'annexe n°1 concernant les Orientations d'aménagement précisant les principes de dessertes viaires.

**Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites:

- les constructions d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> destinées à abriter ou à participer à des activités de production et/ou de transformation de matières premières ou de produits intermédiaires (industrie, artisanat).
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole.
- les équipements de superstructure au sens de la circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 relative aux emplacements réservés, en dehors des emplacements réservés à cet effet,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs d'attraction,
- les aménagements en vue de la pratique des sports motorisés,
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux autorisés dans la zone.
- les dépôts non domestiques de toutes natures (ferrailles, véhicules, matériaux de démolition, déchets, ... ),
- les constructions à usage de bureau,

**Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. l'annexe n°1 orientation particulière d'aménagement ), l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et les schémas viaires énoncés.

## Règlement

Nonobstant les dispositions de l'article 1 sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements du sol ayant pour objet l'aménagement de terrains pour recevoir les constructions autorisées dans la zone et/ou des utilisations complémentaires aux constructions autorisées dans la zone (équipements enterrés, jardins, aménagements à des fins récréatives, ludiques, sportives et autres ...).

### **ARTICLE 1AU3: Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Tout accès (portail, porte de garage, etc ... ) destiné au passage des véhicules doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3.1.2 Un terrain non contigu à une voie publique qui n'est pas desservi par un accès privé ou privé commun destiné au passage de véhicules automobiles, d'une largeur de 3,50 mètres est inconstructible.

3.1.3. Un terrain non contigu à une voie publique qui n'est pas desservi par un accès privé ou privé commun d'une largeur minimale de 5 mètres est inconstructible si cet accès privé ou privé commun dessert trois à quatre unités foncières ou est susceptible de desservir trois à quatre logements.

3.1.4. Un terrain non contigu à une voie publique qui n'est pas desservi par un accès privé ou privé commun d'une largeur minimale (chaussée et trottoirs compris) de 6,50 mètres est inconstructible si cet accès privé ou privé commun dessert cinq à dix unités foncières ou est susceptible de desservir cinq à dix logements. Au delà de dix, la largeur minimale sera de 8 mètres.

#### **3.2 Voirie**

En cas de création, toute voie publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique automobile devra avoir une largeur de plate-forme supérieure ou égale à 8 mètres.

Dans le cas d'opérations ayant pour objet la réalisation de plus de quatre bâtiments à usage d'habitation ou de plus de quatre logements sur une même unité foncière, que celle-ci soit ou non destinée à être divisée, les voies internes à cette unité foncière destinées à la desserte de ces bâtiments ainsi qu'aux aires de stationnement devront avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 mètres.

Il en est de même dans le cas d'opérations ayant pour objet la réalisation de plusieurs bâtiments à usage d'activité destinés à être utilisés par des entreprises distinctes.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour conformément aux précisions suivantes :

- en cas d'un demi-tour sans manœuvre, le diamètre de l'espace chaussée de retournement doit être de 25 mètres
- en cas d'un demi-tour avec manœuvres, l'espace de retournement doit avoir une longueur minimum de 12,5 m par rapport au point central du croisement des chaussées.

#### **ARTICLE 1AU4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

#### **ARTICLE 1AU5: Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent par rapport :

- aux voies automobiles publiques,
- aux voies privées communes ouvertes à la circulation automobile,
- aux voies ouvertes à la circulation automobile destinées à devenir publiques ou privées communes.

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur de la façade. Les débords de toiture, dans la limite de 50 cm, sont autorisés en saillie sur ce nu extérieur de façade.

##### **6.1 Unité foncière vierge de toute construction:**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

##### **6.2 Unité foncière sur laquelle existe une construction qui n'est pas destinée à être démolie:**

Si la construction existante est implantée à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement, tout nouveau bâtiment doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **6.3 Unités foncières traversantes :**

Toute construction doit respecter les dispositions ci-dessus par rapport aux différentes voies jouxtant l'unité foncière.

##### **6.4 Unités foncières d'angle :**

Toute construction doit respecter les prescriptions des articles 6.1 et 6.2 par rapport à chacune des deux voies.

6.5 En cas de reconstruction après démolition d'un ouvrage technique implanté non conformément aux règles ci-dessus, le nouvel ouvrage de même destination, de même

## Règlement

surface d'emprise ou de surface d'emprise inférieure, pourra s'implanter à l'intérieur de l'emprise de l'ouvrage démolé ou devra respecter les règles édictées ci-dessus.

6.6 Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, adjonctions. et surélévations des constructions implantées non conformément aux dites règles. Ces extensions, adjonctions et surélévations pourront se réaliser en prolongement horizontal ou vertical desdites constructions existantes sans toutefois être plus en dérogation par rapport aux règles du présent article que celles-ci.

### **ARTICLE 1AU 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 . Les bâtiments peuvent être implantés le long d'une limite séparative ou en recul. En cas de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des bâtiments est en recul d'une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les pylônes, antennes et autres ouvrages de mêmes caractéristiques pourront s'implanter en limite séparative.

7.2 Dans le cas où l'unité foncière est grevée d'une servitude de passage de droit privé, ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites de l'assiette de cette servitude. Lorsque la servitude de passage jouxte une des limites de l'unité foncière, la limite de l'assiette du passage non confondue avec la limite de l'unité foncière se substitue, pour l'application des règles du présent article, à cette dernière.

7.3. Dans le cas où l'unité foncière est grevée d'une servitude de passage de droit privé, les règles d'implantation énoncées ci-dessus s'appliquent par rapport aux limites de l'assiette du passage. Lorsque la servitude de passage jouxte une des limites de l'unité foncière, la limite de l'assiette de passage non confondue avec la limite de l'unité foncière se substitue, pour l'application des règles du présent article, à cette dernière.

#### 7.4. - Cas des constructions annexes

Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées en limite séparative.

### **ARTICLE 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur d'un point de la construction est égal à la différence d'altitude entre ce point et sa projection verticale sur le terrain existant avant travaux.

- La hauteur maximale de tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres toutes superstructures comprises, à l'exception des ouvrages indispensables de faible emprise, telles que souches de cheminées, locaux techniques ...

- La hauteur maximale de tout point de l'égout de toiture, du brisis dans le cas de toiture dite à la Mansart ou de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ne doit pas excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel.

Toutefois des immeubles monumentaux par nature (mairie, édifices culturels .... ) ou par destination (gymnase .... ) pourront avoir une hauteur supérieure. Cette exception n'est pas applicable aux constructions à usage de stockage ou de production ou transformation de produits industriels ou agricoles.

### **ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur**

11. Les matériaux de toiture devront présenter l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite ou de l'ardoise.

11.2 La pente de toiture est limitée à :

- 45° entre l'égout de toiture et le faîtage pour les toitures classiques
- 45° entre le brisis et le faîtage pour les toitures dites à la Mansart.

11.3 Les clôtures non translucides de plus de 2 mètres de hauteur sont interdites au droit d'une construction existante située sur la parcelle contiguë, dont le point le plus rapproché de la limite destinée à recevoir la clôture est à une distance de celle-ci inférieure à 5 m.

11.4. Exception :

Ces règles ne concernent pas les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

### **ARTICLE 1AU12 : Stationnement**

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

12.2 Nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction à usage d'habitation :

- de 0,1 ε à 100m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 2 emplacements
- de 100,1 ε à 200m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 3 emplacements
- de 200,1 ε à 300 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 4 emplacements
- de 300,1 ε à 400 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 5 emplacements
- de 400 ε à 500 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 6 emplacements.

Chaque accès aux emplacements de stationnement doit être indépendant les uns des

## Règlement

autres.

12.3 Pour les autres constructions admises dans la zone, le nombre minimal d'emplacements à réaliser devra satisfaire aux besoins de l'activité générée et en particulier, s'il y a lieu, un espace suffisant devra être aménagé sur la parcelle pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules de livraison.

### **ARTICLE 1AU13: Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

### **ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE 2AU**

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

**Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
  - de bureaux et de services
  - d'hôtellerie et de restauration
  - d'activités agricoles
- Les carrières
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs,

**ARTICLE 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 1 sont autorisés:

- Les équipements d'infrastructure.
- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructures que ceux-ci soient ou non situés dans la zone.

**ARTICLE 2AU3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Règlement

**ARTICLE 2AU5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription

**ARTICLE 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement.

**ARTICLE 2AU7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription

**ARTICLE 2AU9: Emprise au sol**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU10: Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU11: Aspect extérieur**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU12: Stationnement**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU13: Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU14: Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE A**

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

**ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

**ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 1 sont autorisées :

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

**ARTICLE A3 : Accès et voirie**

Les accès à l'unité foncière, aux bâtiments (portes charretières) et installations diverses seront positionnés et dimensionnés de manière telle que les véhicules, quelles que soient leurs dimensions puissent pénétrer sur l'unité foncière et accéder aux bâtiments ou installations.

L'accès des riverains sur la RD90 A est subordonnée à la réalisation d'aménagement particulier tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux**

Tous les systèmes autonomes d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées devront respecter les normes des réglementations en vigueur.

**ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

**ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ou installations seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement de manière telle que les véhicules quelles que soient leurs dimensions puissent y pénétrer ou accéder sans manoeuvrer ni stationner sur la voie de desserte. Lorsque l'unité foncière est desservie par une voie privée la limite d'emprise de celle-ci tient lieu d'alignement.

## Règlement

Les bâtiments doivent être implantés à au moins 15 mètres d'un des bords extérieurs de l'emprise des voies communales et des chemins et à 21 mètres de l'axe de la route départementale.

### **ARTICLE A7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que la construction à réaliser ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point, dont la hauteur est supérieure à 6 m de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

### **ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription

### **ARTICLE A9: Emprise au sol**

Pas de prescription

### **ARTICLE A10: Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

### **ARTICLE A11: Aspect extérieur**

11.1 Les matériaux de toiture des constructions à usage d'habitation devront présenter l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite ou de l'ardoise.

11.2 La pente de toiture des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 45° entre l'égout de toiture et le faîtage pour les toitures classiques
- 45° entre le brisis et le faîtage pour les toitures dites à la Mansart.

### **ARTICLE A12 : Stationnement**

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

12.2 Nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction à usage d'habitation

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet : 1 emplacement
- de 100 à 200 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 2 emplacements
- de 200 à 300 m<sup>2</sup> de SHON créée à l'occasion du projet: 3 emplacements.

Cette prescription s'applique en cas de création de surface hors œuvre nette et en cas de création de nouveaux logements sans création de surface hors œuvre nette.

## Règlement

12.3. Pour les autres constructions admises dans la zone, le nombre minimal d'emplacements à réaliser devra satisfaire aux besoins de l'activité générée et en particulier, s'il y a lieu, un espace suffisant devra être aménagé sur la parcelle pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules de livraison.

### **ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Pas de prescription.

### **ARTICLE A14: Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE 1N**

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N**

Cette zone est concernée par la présence d'une cavité. Les occupations et utilisations du sol peuvent y être interdites ou soumises à limitation et/ou prescriptions.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
  - de bureaux et de services
  - d'hôtellerie et de restauration
  - d'activités agricoles.
- Les carrières
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs,

**ARTICLE 1 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à la réhabilitation paysagère,
- Les équipements d'infrastructures

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 N 3 : Accès et voirie**

**3.1 - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### 3.2 - Voirie :

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

- Largeur minimale de plate-forme des voies à double sens : 9,50 mètres
- Largeur minimale de plate-forme des voies à sens unique : 7 mètres

Un demi-tour présentant un rayon d'au moins 15 m doit être aménagé en fond d'impasse.

### **ARTICLE 1 N 4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 - Eaux usées :

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

### **ARTICLE 1 N 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe des voies automobiles publiques ou privées.

### **ARTICLE 1 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A défaut d'être construit en limite séparative, tout bâtiment doit observer un recul au moins égal à sa demi hauteur avec un minimum de 5 m.

### **ARTICLE 1 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 N 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 N 10 : Hauteur des constructions**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 N 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, 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 et paysages naturels.

**ARTICLE 1 N 12 : Stationnement des véhicules**

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

**12.2** Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction à usage d'habitation est de 1 emplacement par logement.

Cette prescription s'applique en cas de création de surface hors œuvre nette et en cas de création de nouveaux logements sans création de surface hors œuvre nette.

**12.3** Pour les autres constructions admises dans la zone, le nombre minimal d'emplacements à réaliser devra satisfaire aux besoins de l'activité générée et en particulier, s'il y a lieu, un espace suffisant devra être aménagé sur la parcelle pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules de livraison.

**ARTICLE 1 N 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement, sont aménagés en espaces verts.

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Au moins un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 150 m<sup>2</sup> de superficie aménagée en espace vert.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules d'une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

**Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE 2N**

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2N**

La zone 2N concerne les parties boisées de la commune

**Article 2N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

**ARTICLE 2N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 1 sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur réalisation et à leur exploitation, que ces équipements d'infrastructure soient ou non situés dans la zone.
- Les constructions et les installations nécessaires à leur exploitation.
- Les constructions liées à la surveillance, l'exploitation de la forêt.
- Les équipements de radiocommunication d'intérêt général.

**ARTICLE 2N3: Accès et voirie**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2N4 : Desserte par les réseaux**

Tous les systèmes autonomes d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées devront respecter les normes des réglementations en vigueur.

**ARTICLE 2N5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront en recul de la limite d'emprise de la voie de desserte.

**ARTICLE 2N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives.

Règlement

**ARTICLE 2N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription

**ARTICLE 2N9: Emprise au sol**

Pas de prescription..

**ARTICLE 2N10 : Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription

**ARTICLE 2N11: Aspect extérieur**

11.1 Les matériaux de toiture des constructions devront présenter l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite ou de l'ardoise.

11.2 Les matériaux de toiture des constructions ne devront pas être réfléchissants

**ARTICLE 2N12 : Stationnement**

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

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction à usage d'habitation est de 1 emplacement par logement.

Cette prescription s'applique en cas de création de surface hors œuvre nette et en cas de création de nouveaux logements sans création de surface hors œuvre nette.

12.3. Pour les autres constructions admises dans la zone, le nombre minimal d'emplacements à réaliser devra satisfaire aux besoins de l'activité générée et en particulier, s'il y a lieu, un espace suffisant devra être aménagé sur la parcelle pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules de livraison.

**ARTICLE 2N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.