

Département de la Meuse (55)

Ville de LIGNY-EN-BARROIS

Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 16 mai 2013 approuvant
la modification n° 1 et la révision simplifiée n° 1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



12 Quai Sadi Carnot
55000 BAR-LE-DUC
Tel : 03 29 77 32 00
Fax : 03 29 77 32 01

SOMMAIRE

Liste des emplacements réservés	P 3
Liste des emplacements réservés	P 5
TITRE I - Dispositions générales	P 8
◇ Article 1 : Champ d'application territorial du plan	P 8
◇ Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	P 8
◇ Article 3 : Division du territoire en zones	P 8
◇ Article 4 : Adaptations mineures	P 10
◇ Article 5 : Sites archéologiques	P 10
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	P 12
◇ Dispositions applicables à la zone UA	P 14
◇ Dispositions applicables à la zone UB	P 21
◇ Dispositions applicables à la zone UC	P 29
◇ Dispositions applicables à la zone UD	P 36
◇ Dispositions applicables à la zone UE	P 43
◇ Dispositions applicables à la zone UX	P 49
TITRE III - Dispositions applicables aux zones urbaines à urbaniser	P 55
◇ Dispositions applicables à la zone I AU	P 57
◇ Dispositions applicables à la zone I AUx	P 65
◇ Dispositions applicables à la zone II AU	P 71
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	P 73
◇ Dispositions applicables à la zone A	P 75
TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	P 81
◇ Dispositions applicables à la zone N	P 83

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les superficies des nouveaux EP sont issues de mesures sur le plan cadastral digitalisé

N°	Désignation	Bénéficiaires	Superficie
1	Chemin des Alouettes Elargissement donnant accès à la zone IAU des Capucins	Ville de Ligny-en-Barrois	5 370 m ² (surface ARIM)
2	Rue de l'Industrie Elargissement pour améliorer la sécurité	Ville de Ligny-en-Barrois	3 660 m ² (surface ARIM)
3	Agrandissement de la place du Tripot pour agrandir le parking et création d'équipements publics	Ville de Ligny-en-Barrois	3 020 m ² (surface ARIM)
4	Traitement paysager des bords de l'Ormain Démolition partielle des bâtiments industriels et réhabilitation de la partie logements	Ville de Ligny-en-Barrois	5 780 m ² (surface ARIM)
5	Echangeur RN4 - 135	Etat	134 800 m ² (surface ARIM)
6	Parcelle n° 1058 rue des Etats-Unis Requalification de l'entrée de ville	Ville de Ligny-en-Barrois	14 600 m ² (surface ARIM)
7	Sentier entre la rue de Strasbourg et le chemin de Mordesson Elargissement afin de créer une voie	Ville de Ligny-en-Barrois	200 m ²
8	Création d'un accès de maintenance technique (électricité, eau et assainissement), sur la parcelle AL 475	Ville de Ligny-en-Barrois	37 m ²
9	Installation d'une Maison de Retraite	Ville de Ligny-en-Barrois	4320 m ²
10	Boulevard Raymond Poincaré et le long du chemin de fer Création d'une voie de contournement.	Ville de Ligny-en-Barrois et Conseil général	21 780 m ²
11	Création d'un fossé afin de permettre l'écoulement d'un ruisseau et toute intervention publique nécessaire.	Ville de Ligny-en-Barrois	138 m ²

LEGENDE

U ZONE URBAINE

UA	Centre urbain
UB	Entrées de villes
UC	Collectifs
UD	Pavillonnaire
UE	Equipements et loisirs
UX	Activités économiques

AU ZONE D'URBANISATION FUTURE

IAU	Urbanisation future à court terme à vocation d'habitat
IAUX	Urbanisation future à court terme à vocation économique
IIAU	Urbanisation future à long terme

N ZONE NATUREL INCONSTRUCTIBLE

Nc	Camping
Nd	Espace tampon de la déviation
Nf	Espace boisée
Ni	Espace inondable
Nj	Jardins familiaux
No	Protection des abords de l'Ornain et du Canal

A ZONE AGRICOLE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Ligny-en-Barrois.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal.

Détail des textes supprimé

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines, en Zones Naturelles non équipées et en Zones à Urbaniser.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Certaines zones sont partiellement concernées par des zones inondables identifiées dans le PPRI Ornain. Il conviendra, en parallèle, de se référer à ce document d'urbanisme de norme supérieure pour prendre en compte les éventuelles prescriptions spécifiques.

Les Zones Urbaines

La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine en centre ville qui comprend essentiellement de l'habitat ancien ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, traditionnelles pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UB

Il s'agit d'une zone péri-centrale où coexistent des habitations, des commerces, des services, des activités et des bureaux.

Suppression du secteur UBa

La zone UC

Il s'agit d'une zone d'habitat collectif (HLM), de la Maison de Retraite, de l'immeuble « Groupe Duma » et des immeubles rue Jean-Jaurès, Beauséjour.

La zone UD

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante pavillonnaire et qui recouvre des secteurs constitués surtout d'habitat individuel isolé édifié principalement sous forme de lotissements et quelquefois au coup par coup.

La zone UE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements publics ou collectifs à vocation de loisirs.

La zone UE comporte un secteur UEp, au sein duquel la gestion des eaux pluviales devra être gérée sur la parcelle.

La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone UX comporte un secteur UXi, réservé exclusivement aux activités économiques, présentant des prescriptions relatives à la zone inondable.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

La zone I AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services et aux équipements collectifs.

La zone I AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'activité économique.

La zone II AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

Les zones naturelles

Les zones naturelles agricoles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement recouvrent les secteurs dans lesquels des risques naturels (inondation) ont été signalés ou des secteurs dans lesquels la commune entend préserver les paysages naturels et forestiers.

La zone A

Il s'agit d'une zone de richesses du sol (agricole) où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole.

La zone N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages, de la préservation d'équilibre écologique.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

Le P.L.U. comporte 6 secteurs N correspondant à Nc, Nd, Nf, Ni, Nj, No.

Le secteur Nc Emplacement du camping - caravaning.

Le secteur Nd Espace tampon en bordure de la déviation de la RN 4.

Le secteur Nf	Pour les forêts soumises au régime forestier et les espaces boisés à protéger.
Le secteur Ni	Zone tampon soumise à des risques de submersion en cas de crue de l'Ornain.
Le secteur Nj	Zone de jardins familiaux occupés par des petits chalets et des constructions précaires.
Le secteur No	Correspond au périmètre de protection de l'aspect paysager, des abords de l'Ornain soumis à des risques d'inondation et du canal.

Article 4 - 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).

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Bien que ne relevant pas de la notion d'adaptation mineure, le principe jurisprudentiel selon lequel : « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ». Cette disposition résout les difficultés pour autoriser des travaux sur des bâtiments existants qui ne sont pas conformes aux règles du P.L.U.

Article sur le SDAGE supprimé.

Article 5 - Sites archéologiques

- 1- « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - Metz Cedex 1 - Tel : 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
- 2- En application du décret n°86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur Régional de l'Archéologie :
 - Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
 - Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone UA correspond au centre ancien, noyau central d'origine de l'agglomération à forte densité. Il comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services, commerces, bureaux et activités diverses.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- Les carrières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

4. Les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur).
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

6. Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
2. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 %, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

II - Voirie

1. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communales.
2. Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à l'alignement des constructions voisines de manière à assurer la continuité du front bâti.

2. Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, à moins d'un (1) mètre de l'axe de ce cheminement.

3. Toutefois, la règle 6 - 1 ne sera pas exigée pour :

- les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,
- les parties enterrées des bâtiments,
- les débords de toiture
- les reconstructions après sinistre à l'identique.

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

1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, toute construction, à moins de jouxter la limite séparative, doit respecter en tout point une distance par rapport à cette limite qui est égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H / 2$) avec un minimum de 3 mètres.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées. Ils pourront s'implanter en limite ou en retrait de limite.
Les reconstructions à l'identique après sinistre ne sont pas non plus soumises à cette règle.
3. Sur les parcelles traversées par un ruisseau, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres depuis la berge du ruisseau.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante cinq (45) degrés au-dessus du plan horizontal.
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut-être porté à soixante (60) degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
Une distance minimale de cinq (5) mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.
Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 20 m² et de moins de 3,5 m de hauteur, la distance minimale est ramenée à trois (3) mètres.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées. Ils pourront s'implanter en limite ou en retrait de limite.
Les reconstructions à l'identique après sinistre ne sont pas non plus soumises à cette règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Hauteur relative : notion supprimée

La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction mesuré à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :
 - 12 mètres pour les rues Leroux, des Etats-Unis, du Général de Gaulle, de Strasbourg et place de la République,
 - pour le reste de la zone, la hauteur des constructions situées du même côté d'une rue, sans toutefois que cette hauteur ne puisse dépasser 9 mètres.
2. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables ...
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des ordonnancements architecturaux, notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcon et coffres de volets roulants en saillie sur la façade.
2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
3. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, etc, ... est interdit.
4. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.
5. Des toitures de forme et d'aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.
6. Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article UA 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• logement	<i>1 emplacement</i>
• hôtel	<i>1 emplacement par chambre</i>
• restaurant	<i>1 emplacement pour 12 m² de salle</i>
• commerce supérieur à 50 m ² de surface de vente	<i>1 emplacement pour 25 m²</i>
• salles de cinéma, réunions, spectacles	<i>1 emplacement pour 10 places</i>
• bureaux	<i>1 emplacement pour 30 m²</i>
• hôpital, clinique	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
• maison de retraite	<i>1 emplacement pour 10 lits</i>
• artisanat	<i>1 emplacement pour 100 m²</i>
• atelier automobile	<i>1 emplacement pour 100 m²</i>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvres nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90 - 449 du 31 Mai 1990.

5. En cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique, les droits acquis seront conservés.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone UB correspond à la zone péri-centrale où coexistent des habitations, commerces, services, activités, bureaux.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- Les carrières.

Article UB 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel, sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur),
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
3. Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
2. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 % de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres)..
3. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.
4. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

II - Voirie

1. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :
 - soit à l'alignement ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - soit à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elle peut toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié.

2. Toutefois, la règle 6-1 ne sera pas exigée pour :
 - les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
 - les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à vingt (20) mètres carrés et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
 - la reconstruction après sinistre à l'identique,
 - les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
 - les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,
 - des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
 - les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,
 - à condition d'édifier un mur de clôture d'au moins 1,80 mètres de hauteur.

3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.
3. Sur les parcelles traversées par un ruisseau, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres depuis la berge du ruisseau.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante cinq (45) degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut-être porté à soixante (60) degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance minimale de cinq (5) mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 20 m² et de moins de 3,5 m de hauteur, la distance minimale est ramenée à trois (3) mètres.

2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UB 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

Hauteur relative : notion supprimée

1. La hauteur maximale est calculée en tout point du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
2. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables ...
3. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.
4. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées

Article UB 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des ordonnancements architecturaux, notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcon et coffres de volets roulants en saillie sur la façade,
- l'adaptation au sol.

2. Clôtures sur rues :

- les clôtures sur rues doivent être constituées :
 - soit par des haies vives à feuillage permanent,
 - soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.
 - la hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1,50 mètres,
 - la hauteur des murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.
3. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.
 4. Des toitures de forme et d'aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.
 5. Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article UB 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• maison individuelle	<i>2 emplacements</i>
• studio ou 1 pièce	<i>1 emplacement</i>
• logement de 2 ou 3 pièces	<i>1 , 2 emplacements</i>
• logement de 4 ou 5 pièces	<i>1 , 4 emplacements</i>
• logement de 6 pièces ou plus	<i>1 , 5 emplacements</i>
• hôtel	<i>1 emplacement par chambre</i>
• restaurant	<i>1 emplacement pour 10 m² de salle</i>
• commerce supérieur à 50 m ² de surface de vente	<i>1 emplacement pour 25 m²</i>
• salles de cinéma, réunions, spectacles	<i>1 emplacement pour 5 places</i>
• bureaux	<i>1 emplacement pour 15 m²</i>
• maison de retraite	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
• artisanat	<i>1 emplacement pour 50 m²</i>
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvres nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90 - 449 du 31 Mai 1990.
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.
6. En cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique, les droits acquis seront conservés.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone UC regroupe des zones d'habitat collectif, la maison de retraite, l'immeuble du groupe Duma et des immeubles rue Beauséjour - Jean Jaurès. Cette zone accueille des services de proximité.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- Les carrières.

Article UC 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur).
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

3. Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
2. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 % de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres)..
3. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.
4. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables.

II - Voirie

1. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes.
2. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :

- soit à l'alignement ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié.

2. Toutefois, la règle 6-1 ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
- les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à vingt (20) mètres carrés et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
- la reconstruction après sinistre à l'identique,
- les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
- les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,
- des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
- les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,

3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.
3. Sur les parcelles traversées par un ruisseau, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres depuis la berge du ruisseau.

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

1. Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L = H / 2$) avec un minimum de 5 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de l'annexe et le point le plus haut du terrain naturel) et 20 m², la distance est fixée à 3 mètres.
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UC 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
2. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables ...
3. La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère est de 12 mètres.
4. Lorsque le terrain est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
5. En cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique, les droits acquis seront conservés.

6. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées

Article UC 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales des ordonnancements architecturaux, notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcon et coffres de volets roulants en saillie sur la façade,
- l'adaptation au sol.

2. Clôtures sur rues :

- les clôtures sur rues doivent être constituées :
 - soit par des haies vives à feuillage permanent
 - soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut
- la hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1,50 mètres,
- la hauteur des murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.

3 Des toitures de forme et d'aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

4 Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article UC 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| • maison individuelle | <i>2 emplacements</i> |
| • studio ou 1 pièce | <i>1 emplacement</i> |
| • logement de 2 ou 3 pièces | <i>1, 2 emplacements</i> |
| • logement de 4 ou 5 pièces | <i>1, 4 emplacements</i> |
| • logement de 6 pièces ou plus | <i>1, 5 emplacements</i> |
| • hôtel | <i>1 emplacement par chambre</i> |

- restaurant *1 emplacement pour 10 m² de salle*
 - commerce supérieur à 50 m² de surface de vente *1 emplacement pour 25 m²*
 - salles de cinéma, réunions, spectacles *1 emplacement pour 5 places*
 - bureaux *1 emplacement pour 15 m²*
 - maison de retraite *1 emplacement pour 5 lits*
 - artisanat *1 emplacement pour 50 m²*
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvres nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
 3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
 4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90 - 449 du 31 Mai 1990.
 5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.
 6. En cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique, les droits acquis seront conservés.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone UD correspond à la zone d'extension à dominante pavillonnaire.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- Les carrières.

Article UD 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
3. Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
2. Voie en impasse : qu'elles soient publiques ou privées, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manoeuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.
3. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 % de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).
4. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communales.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :
A la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié.
2. Concernant l'entrée de ville Sud : Un retrait d'implantation d'au moins 10 m par rapport à la RD966 sera imposé aux futures constructions situées sur les parcelles à droite en entrant depuis Neufchâteau dans la ville, jusqu'au rond-point EVOBUS. L'emprise des constructions se fera dans une bande de 40 m de largeur après les 10 m de retrait.
3. Toutefois, la règle 6.1 ne sera pas exigée pour :
 - les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
 - les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à vingt (20) mètres carrés et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
 - la reconstruction après sinistre à l'identique,
 - les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
 - les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,
 - des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
 - les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,
 - à condition d'édifier un mur de clôture d'au moins 1,80 mètres de hauteur.
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.
3. Sur les parcelles traversées par un ruisseau, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres depuis la berge du ruisseau.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, ...).

Article UD 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables ...
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées

Article UD 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux, notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcon,
 - l'adaptation au sol.
2. Des toitures de forme et d'aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.
3. Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article UD 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle *2 emplacements*
- studio ou 1 pièce *1 emplacement*
- logement de 2 ou 3 pièces *1 , 2 emplacements*
- logement de 4 ou 5 pièces *1 , 4 emplacements*
- logement de 6 pièces ou plus *1 , 5 emplacements*
- restaurant *1 emplacement pour 10 m² de salle*
- bureaux *1 emplacement pour 15 m²*
- artisanat *1 emplacement pour 50 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur absolue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90 - 449 du 31 Mai 1990.
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.
6. En cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique, les droits acquis seront conservés.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UD 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone UE est réservée essentiellement aux équipements publics ou collectifs.
La zone UE comporte un secteur UEp, au sein duquel la gestion des eaux pluviales devra être gérée sur la parcelle.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,
- Les caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol,
- Les carrières.

Article UE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
2. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 % de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres)..
3. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.
4. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins.
 - a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 4 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle

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

Au sein du secteur UEp, l'évacuation des eaux devra se faire sur la parcelle.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution doivent être réalisées de manière à dissimuler le réseau de câbles.

2. Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 Mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :

- soit à l'alignement ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié.

2. Toutefois, la règle 1 ne sera pas exigée pour :
- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
 - les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à vingt (20) mètres carrés et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
 - la reconstruction après sinistre,
 - les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
 - les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,
 - des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
 - les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,
 - à condition d'édifier un mur de clôture d'au moins 1,80 mètres de hauteur.
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.
3. Sur les parcelles traversées par un ruisseau, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres depuis la berge du ruisseau.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

(Supprimées, car redondantes avec UE 8)

Article UE 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains ou naturels.
2. Des toitures de forme et d'aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.
3. Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article UE 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• maison individuelle	<i>2 emplacements</i>
• studio ou 1 pièce	<i>1 emplacement</i>
• logement de 2 ou 3 pièces	<i>1 , 2 emplacements</i>
• logement de 4 ou 5 pièces	<i>1 , 4 emplacements</i>
• logement de 6 pièces ou plus	<i>1 , 5 emplacements</i>
• hôtel	<i>1 emplacement par chambre</i>
• restaurant	<i>1 emplacement pour 10 m² de salle</i>
• salles de réunions, spectacles	<i>1 emplacement pour 5 places</i>
• bureaux	<i>1 emplacement pour 15 m²</i>
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur absolue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation de parcs

publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

5. En cas de changement de destination ou de reconstruction, les droits acquis seront conservés.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. La zone comporte des éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone UX est réservée essentiellement aux activités économiques ainsi qu'aux services, bureaux, dépendances et activités annexes qui leur sont liés.

La zone UX comporte un secteur UXi, réservé exclusivement aux activités économiques, présentant des prescriptions relatives à la zone inondable (PPRI).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits en UX

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée,
- Les carrières.

III - Sont interdites en UXi

- Toutes constructions, hormis les bâtiments de stockage nécessaires à l'activité économique du secteur UXi et qui n'excéderont pas 15m².

Article UX 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Au sein du secteur UXi, seules les pistes d'essais sont autorisées.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules qui sortent des propriétés de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

Article UX 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à cinq (5) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés, sous réserve des prescriptions ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points soit $L > H$.
- Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées et pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UX 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UX 10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article UX 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, etc, ... est interdit.
2. Des toitures de forme et d'aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

3. Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article UX 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc, ...

3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- Etablissements industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- Logement *1 emplacement*
- Hôtel ou foyers assimilés *1 emplacement pour 2 chambres*
- Restaurant *1 emplacement pour 12 m² de salle*
- Commerce supérieur à 100 m² de vente *1 emplacement pour 20 m²*
- Salles de cinéma, réunions, spectacles *1 emplacement pour 10 places*
- Artisanat *1 emplacement pour 100 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

6. En cas de changement de destination ou de reconstruction, les droits acquis seront conservés.

Article UX 13 - Espaces libres et plantations

1. Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.
2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
3. Une superficie de 10 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres haute tige.
4. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m² de superficie.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UX 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UX 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article I AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les carrières,
- Les constructions à usage commercial ou artisanal.

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

1. Les constructions et installations non visées à l'article 1 AU 1

A condition :

- a) qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitation (cette opération pouvant être une ZAC, un lotissement, une AFU, un permis groupé, ...)
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, avec les intentions conséquentes des esquisses d'aménagement figurant au PADD.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Possibilités sur délaissés et opérations au coup par coup sont supprimées.

2. Les installations classées soumises à déclaration :

A condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article I AU 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.

2. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 % de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres)..
3. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.
4. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

II - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins.
 - a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
 - b) 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
 - c) 4 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant..
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article I AU 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration ayant la capacité de la traiter.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article I AU 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article I AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, à moins de trois (3) mètres de l'alignement.

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, à moins d'un (1) mètre de l'axe de cheminement.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, ...).

Article I AU 9 - Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article I AU 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres pour les constructions individuelles et 12 mètres pour les constructions collectives.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables ...
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article I AU 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Clôtures sur rues :
 - les clôtures sur rues doivent être constituées :
 - soit par des haies vives à feuillage permanent,
 - soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.
 - la hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1,50 mètres,
 - la hauteur des murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.
- 3 Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.

- Des toitures de forme et d'aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article I AU 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

• studio ou logement de 1 pièce	<i>1 emplacement</i>
• logement de 2 ou 3 pièces	<i>1 , 2 emplacements</i>
• logement de 4 ou 5 pièces	<i>1 , 4 emplacements</i>
• logement de 6 pièces ou plus	<i>1 , 5 emplacements</i>
	<i>+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)</i>
• commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	<i>1 emplacement pour 20 m²</i>
• bureaux, professions libérales	<i>1 emplacement pour 15 m²</i>
• artisanat	<i>1 emplacement pour 50 m²</i>
3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90 - 449 du 31/5/1990.
6. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.
7. En cas de changement de destination ou de reconstruction, les droits acquis seront conservés.

Article I AU 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces non-utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1000 m² de superficie.

Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de 5000 m² de superficie, 5% au moins de cette superficie sera traitée en espaces verts d'accompagnement.

Il sera planté un minimum d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article I AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article I UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article I UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE I AUx

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone 1AUX correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article I AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les carrières.

Article I AUx 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le 21 octobre 2004.
2. Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

5. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à une installation existante et d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage de cette installation.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article I AUx 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
2. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.
3. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

II - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins.
 - a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
 - b) 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire.
 - c) 4 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article I AUx 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article I AUx 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article I AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, à moins de trois (3) mètres de l'alignement.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AUx 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article I AUx 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir de tout point du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 m à l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables ...
4. Les règles de hauteur ne concernent pas les ouvrages ponctuels de superstructures tels que cheminées et ouvrages techniques divers.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AUx 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages

notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture – les matériaux, l’aspect et la couleur.

2. Des toitures de forme et d’aspect différent pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d’énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d’occupation et d’utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.
3. Des matériaux de forme et d’aspect différents pourront être admis s’ils permettent d’éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d’occupation et d’utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Article I AUx 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente de 1 emplacement pour 20 m²
 - bureaux, professions libérales 1 emplacement pour 15 m²
 - artisanat 1 emplacement pour 50 m²
2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
3. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l’activité.
4. En cas de changement de destination ou de reconstruction, les droits acquis seront conservés.

Article I AUx 13 - Espaces libres et plantations

1. Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l’aménagement de plantation formant écran de verdure.
2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
3. Une superficie de 10% minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d’arbres haute tige.
4. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1000 m². Lorsque la superficie de l’aire excède 2000 m², elle sera divisée par des rangées d’arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1000 m² de superficie.

Section III - Possibilités d’occupation du sol

Article I AUx 14 - Coefficient d’occupation du sol

Pas de prescription

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article I UAx 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article I UAx 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone IIAU correspond à une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, pour de l'habitat.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article II AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

- Toutes les occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article II AU 2

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

1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports.
2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles II AU 3 à II AU 13

Pas de prescription

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Articles II AU 14 à II AU 15

Pas de prescription.

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article II UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article II UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone A est réservée aux exploitations agricoles où les constructions sont interdites, à l'exception de celles liées à l'exploitation de ses richesses.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdits

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, UC, UD, UE, UX, NB, IAU)..
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux

établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, UC, UD, UE, UX, NB, IAU).

(Centre équestre et ferme pédagogiques soumises aux mêmes règles que tout autre bâtiment agricole).

4. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes de toute nature.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.
6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
7. Les constructions, ouvrages et installations, et dépôts classés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières, ou des gravières.
8. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut-être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques,
3. Tout nouvel accès à la R.N.4 est interdit.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

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

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

1. Les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.
2. Les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 mètres de l'axe des routes départementales et routes nationales.
3. Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 75 mètres au minimum de l'axe des voies dites grand itinéraire, route assimilée ou classée « grande circulation ».
4. Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation doivent être édifiées à 75 mètres au minimum des voies dites grand itinéraire (R.N.4), route assimilée ou classée « grande circulation » et 100 mètres pour les routes classées voies express ou autoroute.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Les activités agricoles devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations occupées par des tiers et aux limites des zones U et AU.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la mise en conformité des installations existantes.

Phrase sur RSD inutile.

3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, ...).
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article A 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout de toiture par rapport à tout point du terrain naturel avant travaux. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés des dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables ...

Pas de prescription en ce qui concerne les autres constructions.

Article A 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

Article A 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. En cas de changement de destination ou de reconstruction les droits acquis seront conservés.

Article A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Pas de prescription

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique au P.L.U.

La zone N est une zone à protéger, en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibre écologique, ou de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comporte 6 secteurs correspondants à Nc, Nd, Nf, Ni, Nj et No.

La zone N est en partie concernée par les risques d'inondations liées aux crues de l'Ormain.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II- Sont interdits

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
2. Seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes peuvent être admises à condition de ne pas entraîner un changement de destination.
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Dans le secteur NC sont autorisés :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion et au gardiennage du site.

Dans les secteurs Nd et Nj sont autorisés :

Les abris de jardin de plain-pied à condition :

- d'un seul par unité foncière,
- que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 15 m²,
- que la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.

Dans le secteur Nf sont autorisés :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie**Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut-être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques
Tout nouvel accès à la RN4 est interdit.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Concernant le secteur Nj

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction doit être implantée avec un recul ≥ 5 m.
Pas de prescription pour le reste de la zone.

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

Concernant les secteurs Nj et Nd.

Toute construction, à moins de jouxter la limite séparative, doit respecter en tout point une distance par rapport à cette limite de 3 m minimum.
Pas de prescription pour le reste de la zone.

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

Concernant les secteurs Nj et Nd.

Sur une même propriété, les constructions peuvent être implantées ou non en contiguïté les unes par rapport aux autres.
Pas de prescription pour le reste de la zone.

Article N 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

Concernant les secteurs Nj et Nd

La hauteur du faitage ne doit pas excéder 3,50 m.
Pas de prescription pour le reste de la zone.

Article N 11 - Aspect extérieur

Concernant les secteurs Nj et Nd

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Pas de prescription pour le reste de la zone.

Article N 12 - Stationnement

Pas de prescription.

Article N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Concernant le secteur Nf

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :

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

L'autorisation de défrichement au sens du code forestier est rejetée de plein droit dans les espaces boisés classés.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Section IV – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.