Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle
Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ
mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00
www.aguram.org

Commune de
COIN-SUR-SEILLE

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 26 Juin 2017

Approbation initiale du PLU : 14 Septembre 2005

PROCEDURE EN COURS

Modification simplifiée n°3 du PLU

Engagement	**AM**	22/06/2017
Mise à disposition	**DCM**	26/06/2017
Approbation	**DCM**	28/09/2017

REGLEMENT ECRIT

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME COIN-SUR-SEILLE

Approbation initiale PLU	DCM	14-09-2005
Mise à jour n°1 du PLU	AM	01-04-2010
Modification simplifiée n°1 Du PLU	DCM	06-05-2010
Modification n°2 du PLU	DCM	22-03-2012
Modification simplifiée n°3 Du PLU	**DCM**	**28/09/2017**

* AM : Arrêté Municipal
* DCM : Délibération du Conseil Municipal

SOMMAIRE

Tableau récapitulatif du règlement

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 **11**

Chapitre 2 **17**

Chapitre 3 **23**

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 4 **31**

Chapitre 5 **37**

Chapitre 6 **43**

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 7 **49**

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 8 **56**

ANNEXES

Grille de parking **62**

TABLEAU RECAPITULATIF

ZONE Emprise Hauteur COS

Zones Urbaines

Ua	60%	R+1 < 7,50m	pas de prescription
Ub	30%	R+1 < 6,50m	pas de prescription
Uc	néant	R+1 < 6,50m	pas de prescription

Zones Naturelles

1AU

1AU a	40%	R+1 < 6,50m	pas de prescription
1AU b1	50%	R+1 < 6,00m	pas de prescription
1AU b 2	30%	R+1 < 6,00m	pas de prescription
1AU b 3	30%	R+1 < 6,00m	pas de prescription
1AU b 3	30%	R+1 < 6,00m	pas de prescription

2AU	Néant	Néant	Néant
A	Néant	R+1 < 6,00m	Néant
N	Néant	Néant	Néant

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la Commune de COIN-SUR-SEILLE (soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme - PLU - depuis la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains) a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 Décembre 1990 ; puis modifié le 18 septembre 1997.
Le présent document est issu de la révision générale du POS valant PLU approuvée par DCM le 14 Septembre 2005, puis de la modification simplifiée n°1 du 6 mai 2010. Dernière procédure : modification N° 1 du PLU approuvée le ….

ARTICLE 1 Champ d'application territorial du plan

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de COIN-SUR-SEILLE délimité aux documents graphiques accompagnant le présent règlement.

ARTICLE 2 Portée relative 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.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme qui restent applicables :

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

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

- S'ajoutent aux règles du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui seront reportées sur le document ANNEXE "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

- Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7. Les périmètres d'interdiction ou de règlementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1o, 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
16. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaitre ces secteurs ;
17. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3.
18. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaitre ces secteurs.
19. Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas

ARTICLE 3 Division de territoire en zones

- Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
- Les zones urbaines sont dites **« zones U ».**

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

- Les zones à urbaniser sont dites **« zones AU ».**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont
autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Les zones agricoles sont dites **« zones A ».**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- Les zones naturelles et forestières sont dites **« zones N ».**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Les limites de ces différentes zones figurent aux documents graphiques.

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

ARTICLE 5 Définitions

- ***Alignement***

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.
Il sert en général de référence à l'article 6 des différentes zones pour fixer l'implantation des constructions.

- ***Construction annexe***

. Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise inférieure à celle du bâtiment principal qui est directement lié à la destination de celui-ci. Peuvent être notamment considérés comme constructions annexes, les garages, remises, abris à vélos, abris de jardin, piscines couvertes ou non couvertes, etc.

- ***Dent creuse***

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes :
- bâtie ou non, elle est bordée de constructions implantées en limites séparatives dans une même bande de constructibilité ou d'implantation.
- l'absence de construction sur cette parcelle ou unité foncière est de nature à compromettre la continuité et l'unité du front de rue concerné.

- ***Emprise au sol***

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre de la construction, à l'exclusion des éléments de saillies et de modénature (balcon, terrasse, débord de toiture...) et du sous-sol de la construction).

- ***Surface hors œuvre brute (SHOB)***

La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Les modalités pratiques du calcul de cette surface sont précisées par la circulaire du 12 novembre 1990.

- ***Surface hors œuvre nette (SURFACE DE PLANCHER)***

La surface de plancher hors œuvre nette (SURFACE DE PLANCHER) d'une construction s'obtient en déduisant de la surface de plancher hors œuvre brute un certain nombre d'éléments de surface limitativement énumérée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme (voir circulaire du 12 novembre 1990)

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R123-5

Zone UA Il s'agit de la zone centrale historique de Coin-sur-Seille. Ce noyau ancien accueille essentiellement de l'habitat et quelques services. Les constructions les plus anciennes sont édifiées en ordre continu.

ZONE UA

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- Les constructions et installations à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- Les carrières ou décharges.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

UA - ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (bruits, trépidations, odeurs,…).
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prisent pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA - ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
  - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 mètres
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres
  - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

UA - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux règles d'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Toutefois :
- Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision…) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

UA - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre:
- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à remembrement préalable.

- La superficie minimale d'une unité foncière peut être tolérée afin de préserver l'urbanisation traditionnelle, ou préserver l'intérêt des paysages de la zone concernée.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue,
- en cas de réalisation d'un usoir,
- dans le cas de projets de constructions, groupées ou non, qui proposent à l'alignement un mur de clôture en maçonnerie, conformément à l'article 11,
- afin de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public,
- sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc…) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.

. Toute construction doit être réalisée dans une bande de 30 mètres comptés par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois:
- au-delà de la bande de 30 mètres les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions anciennes: la marge constructible s'adaptera au corps du bâti principal existant sur la parcelle.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques
- Pas de prescription.

6.3 Ne sont pas soumis à cette règle :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6:
- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en limite séparative latérale.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de hauteur sous égout de la construction projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6:
- Toute construction, autre qu'une construction annexe, hormis les piscines, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

UA - ARTICLE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :

- lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

UA - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

9.1 Dispositions générales :
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois :
- une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

UA - ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,50 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- Un seul niveau de comble est autorisé.
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

UA - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- L'aspect extérieur des doublages isolants doit être constitué de matériaux compatibles avec les matériaux et enduits utilisés dans le village

11.4 Toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuile et la pente doit être comprise entre 22° et 35°. Toutefois s :

- Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments sur rue. Sur l'intérieur de l'îlot, les bâtiments en rez-de-chaussée peuvent avoir une toiture de type terrasse accessible aménagée (dallage, bacs permettant diverses plantations…)

Les toitures terrasses pourront être végétalisées et munies d'un dispositif retenant les eaux pluviales.

- Les panneaux solaires, chauffe-eau solaire, ou panneaux photovoltaïques, ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment

11.6 Les garages

- L'aspect des garages devra s'intégrer à l'architecture de la construction principale.

11.7 Les clôtures

- Clôtures sur rue :

. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50 m.
- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, avec ou sans barreaudage et accompagné par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 1,50m.
- Les clôtures existantes pourront être reconstruites ou rénover à l'identique.

.Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

- Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative latérale et en fond d'unité foncière doivent être constituées par un grillage ne dépassant pas 1.40 posé sans maçonnerie apparente et pourront éventuellement doublée par une haie végétale
Toutefois :
- dans le village, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend dans la limite de 2,20m de hauteur.

- Ne sont pas soumis à ces règles :

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

***UA* - ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

***UA* - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :

- 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions particulières du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

***UA* - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R123-5

Zone UB Il s'agit de la zone d'extension pavillonnaire récente du village à dominante d'habitat.
Cette zone se développe au nord et au nord-est du centre historique, le long de la RD5 et de la rue de la gare.

ZONE UB

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- Les constructions et installations à usage :
  - d'artisanat,
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- Les carrières ou décharges.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

UB - ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prisent pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB - ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
  - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m
  - largeur minimale de chaussée : 5 m
  - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

UB - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux règles d'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Toutefois :
- Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales), ne sont pas soumises ne cette règle.

4.4 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision…) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

UB - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre:
- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à remembrement préalable.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière figurant au document graphique. Toutefois :

- une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Toute construction doit être réalisée dans une bande de constructibilité comptée par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue d'une profondeur de 30 mètres.

Toutefois:
- au-delà de la bande de constructibilité les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- dans le cas de la rénovation**,** de la réhabilitation ou de l'extension limitée des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité : les modifications ne devront pas excéder la limite du bâtiment existant la plus éloignée de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- lorsque l'implantation de la façade avant de la construction à édifier mérite d'être alignée sur la façade avant d'une construction voisine, pour une meilleure intégration et afin de participer harmonieusement à la composition de la rue, la limite arrière de cette bande peut s'adapter à la façade arrière de la construction voisine la plus éloignée.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques
- Pas de prescription.

6.3 Ne sont pas soumis à cette règle :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6:
- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en retrait de la limite séparative latérale. Toutefois : pour les constructions existantes, une extension limitée pourra être implantée en limite séparative.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de hauteur sous égout de la construction projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6:
- Toute construction, autre qu'une construction annexe, hormis les piscines, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Dans le cas, d'extension, de rénovation, ou de réhabilitation de constructions existantes situées en limite séparative au-delà de la bande de constructibilité la marge constructible en limite séparative s'adaptera au corps du bâti existant sans en aggraver la situation.

UB - ARTICLE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :

- lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

UB - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

9.1 Dispositions générales :
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois :
- une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

UB - ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- Un seul niveau de comble est autorisé.
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

UB - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Des constructions contemporaines comprenant des éléments de toitures terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément d'architecture moderne à part entière de la construction modifiée ou projetée.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit. Toutefois : L'utilisation en façade du bois en bardage ou tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, pourront être autorisés comme élément d'accompagnement.

11.4 Toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles, et la pente doit être comprise entre 25° et 35°. Toutefois s :

- l'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être utilisés de manière ponctuelle.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquelles elles sont projetées.

- Les toitures terrasses pourront être végétalisées et munies d'un dispositif retenant les eaux pluviales.

- Les panneaux solaires, chauffe-eau solaire, ou panneaux photovoltaïques, ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.6 Les garages

- L'aspect des garages devra s'intégrer à l'architecture de la construction principale.

11.7 Les clôtures

- Clôtures sur rue :
- Les clôtures doivent être constituées **:**

- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50 m.
- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, avec ou sans barreaudage et accompagné par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 2,00m.
- Les clôtures existantes pourront être reconstruites ou rénovées à l'identique.

- Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative latérale et en fond d'unité foncière doivent être constituées par un grillage ne dépassant pas 1.40 posé sans maçonnerie apparente et pourront être éventuellement doublée par une haie végétale.

11.8 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

UB - ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

UB - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
  - 50% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions particulières du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

UB - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol

- Néant

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R123-5

Zone UC Il s'agit de la zone occupée par les équipements scolaires de la commune. Cette zone, détachée du village se situe au nord du ban communal.

ZONE UC

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- Les constructions et installations à usage :
  - d'artisanat,
  - de commerce,
  - de bureaux
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
  - d'exploitation agricole ou forestière
- Les carrières ou décharges.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

UC - ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC - ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
  - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m
  - largeur minimale de chaussée : 5 m
  - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

UC - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux règles d'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Toutefois :
- Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision…) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

UC - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- Néant

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

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre la bonne tenue de emprises publiques, ni leur bon usage, en outre elle ne devra pas dénaturer l'ordonnancement de l'ensemble architectural existant.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques

- Pas de prescription.

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

- Toute nouvelle construction ou partie de construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

- Néant.

UC - ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6,5m comptés du sol naturel à l'égout du toit. La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.2 Dispositions particulières

- Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

- Des constructions contemporaines comprenant des éléments de toitures terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément d'architecture moderne à part entière de la construction modifiée ou projetée.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit. Toutefois : L'utilisation en façade du bois en bardage ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre pourront être autorisés comme élément d'accompagnement.

11.4 Toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles, et la pente doit être comprise entre 25° et 35°. Toutefois s :
  - l'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être utilisés de manière ponctuelle.
  - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquelles elles sont projetées.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées et munies d'un dispositif retenant les eaux pluviales.
- Les panneaux solaires, chauffe-eau solaire, ou panneaux photovoltaïques, ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.6 Les garages

- L'aspect des garages devra s'intégrer à l'architecture de la construction principale.

***UC* - ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

***UC* - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations**

- Les plantations existantes être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
  - 30% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

***UC* - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa

Caractère de la zone 1 AUa

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Art. R123-6 du CU

Zone 1 AUa Cette zone est située rue principale au sud du noyau ancien. Il s'agit d'une zone mal équipée dont la vocation est destinée à l'habitat.

ZONE 1 AUa

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1 AUa - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la qualité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- Les constructions et installations à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- Les carrières ou décharges.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

1 AUa - ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
  - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
  - de respecter un aménagement d'ensemble cohérent qui comprend un travail de composition urbaine ;
  - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (bruits, trépidations, odeurs,…).
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prisent pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1 AUa - ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :

- un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 mètres
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres
  - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 30,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

1 AUa - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux règles d'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
  - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision…) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

1 AUa - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre:
- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à remembrement préalable.

- La superficie minimale d'une unité foncière peut être tolérée afin de préserver l'urbanisation traditionnelle, ou préserver l'intérêt des paysages de la zone concernée.

1 AUa - ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Les constructions doivent, de manière générale, être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
  - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue,
  - en cas de réalisation d'un usoir, notamment si celui-ci est propriété privée, mais à usage collectif,
  - dans le cas de projets de constructions, groupées ou non, qui proposent à l'alignement un mur de clôture en maçonnerie, conformément à l'article 11,

- afin de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public,
- sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc…) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.

- Toute construction doit être réalisée dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois:
  - au-delà de la bande de 30 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques

- Pas de prescription.

6.3 Ne sont pas soumis à cette règle :

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

***1 AUa* - ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6:

- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en limite séparative latérale.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6:

- Toute construction, autre qu'une construction annexe, hormis les piscines, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

***1 AUa* - ARTICLE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

***1 AUa* - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions**

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois :

- une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

***1 AUa* - ARTICLE Hauteur maximale des constructions**

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

1 AUa - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit
- L'aspect extérieur des doublages isolants doit être constitué de matériaux compatibles avec les matériaux et enduits utilisés dans le village

11.4 Toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuile et la pente doit être comprise entre 22° et 35°. Toutefois s :
  - Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments sur rue. Sur l'intérieur de l'îlot, les bâtiments en rez-de-chaussée peuvent avoir une toiture de type terrasse accessible aménagée (dallage, bacs permettant diverses plantations…)

Les toitures terrasses pourront être végétalisées et munies d'un dispositif retenant les eaux pluviales.

- Les panneaux solaires, chauffe-eau solaire, ou panneaux photovoltaïques, ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.6 Les garages

- L'aspect des garages devra s'intégrer à l'architecture de la construction principale.

11.7 Les clôtures

- Clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50 m.
- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, avec ou sans barreaudage et accompagné par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 1,50m.

- Les clôtures existantes pourront être reconstruites ou rénovées à l'identique.

- Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- Clôtures en limite séparative:

- Les clôtures en limite séparative latérale et en fond d'unité foncière doivent être constituées par un grillage ne dépassant pas 1.40 posé sans maçonnerie apparente et pourront être éventuellement doublée par une haie végétale.

Toutefois :
- dans le village, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend dans la limite de de 2,20m de hauteur.

11.8 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

***1 AUa* - ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

***1 AUa* - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
  - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions particulières du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

***1 AUa* - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU b

Caractère de la zone 1 AU b

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Art. R123-6 du CU.

1 AUb1 Cette zone se développe le long de l'allée cavalière au centre du village. Il s'agit d'une zone mal équipée destinée à l'habitat.

1 AUb2 Cette zone se développe au nord du centre villageois. Il s'agit d'une zone mal équipée destinée à l'habitat**.**

1 AUb3 Cette zone se développe au nord du village dans le prolongement de la rue François de Curel. Il s'agit d'une zone mal équipée, destinée à l'habitat.

1 AUb4 Cette zone se développe au nord-est du village dans le prolongement de la rue des coteaux. Il s'agit d'une zone mal équipée destinée à l'habitat.

ZONE 1 AU b

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1 AUb - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- Les constructions et installations à usage :
  - d'artisanat,
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- Les carrières ou décharges.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

1 AUb - ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
  - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
  - de respecter un aménagement d'ensemble cohérent qui comprend un travail de composition urbaine ;
  - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prisent pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1 AUb - ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :

  - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m
  - largeur minimale de chaussée : 5 m
  - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 30,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

1 AUb - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif aux règles d'assainissement non collectif. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Toutefois :
- Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision…) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

1 AUb - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre:
- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à remembrement préalable.

1 AUb - ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière figurant au document graphique. Toutefois:

- une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Dans les secteurs 1AUb3 et 1AUb4 toute construction doit être réalisée dans une bande de constructibilité comptée par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue d'une profondeur de 30 mètres.

Toutefois :
- au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques
- Pas de prescription.

6.3 Ne sont pas soumis à cette règle :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 AUb - ARTICLE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6:
- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en retrait de la limite séparative latérale.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6:
- Toute construction, autre qu'une construction annexe, hormis les piscines, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

1 AUb - ARTICLE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

1 AUb - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

9.1 Dispositions générales :
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 50% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs 1AUb1
- 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs 1AUb2, 1AUb3, et 1AUb4.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 AUb - ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

- Un seul niveau de comble est autorisé.
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 AUb - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie
- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Des constructions contemporaines comprenant des éléments de toitures terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément d'architecture moderne à part entière de la construction modifiée ou projetée.

11.3 Façades et matériaux de façade
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit. Toutefois : L'utilisation en façade du bois en bardage ou tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, pourront être autorisés comme élément d'accompagnement.

11.4 Toitures
- Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en, et la pente doit être comprise entre 25° et 35°. Toutefois :
  - l'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être utilisés de manière ponctuelle.
  - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquelles elles sont projetées.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées et munies d'un dispositif retenant les eaux pluviales.
- Les panneaux solaires, chauffe-eau solaire, ou panneaux photovoltaïques, ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les ajouts et bâtiments annexes
- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.6 Les garages

. L'aspect des garages devra s'intégrer à l'architecture de la construction principale.

11.7 Les clôtures

- Clôtures sur rue :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m,

- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50 m.
- d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m, avec ou sans barreaudage et accompagné par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 2,00m.

- Les clôtures existantes pourront être reconstruites ou rénovées à l'identique.

- Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

- Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative latérale et en fond d'unité foncière doivent être constituées par un grillage ne dépassant pas 1.40 posé sans maçonnerie apparente et pourront être éventuellement doublée par une haie végétale.

11.8 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

***1 AUb* - ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

***1 AUb* - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
  - 50% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions particulières du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

***1 AUb* - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone 2 AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (art. R 123-6 du CU)

Zone 2 AU Zone située au nord du village à l'arrière de la rue de la gare. Cette zone est en attente d'ouverture à l'urbanisation.

ZONE 2 AU

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2 AU - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :
Les constructions et installations à usage:
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels
- d'exploitation agricole ou forestière

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- les constructions de bureaux ou de service,
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

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

2.1 Sont admis sous condition :
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3 Ne sont pas soumis à ces règles:
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

2 AU – ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Néant.

2 AU - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux public

4.1. Eau potable :
- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux règles d'assainissement non collectif.

2 AU - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- Néant.

2 AU - ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière inscrite au document graphique.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques

- Pas de prescription**.**

2 AU - ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2 AU - ARTICLE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Néant.

2 AU - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

- Néant.

2 AU - ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

- Néant.

2 AU - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.

- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

***2 AU* – ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

***2 AU* - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations**

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions *particulières* du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

***2 AU* - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Les zones agricoles dites “zones A” sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. (Art. R. 123-7 du CU)

Zone A Secteur du plateau agricole de la commune, il s’étend depuis les hauteurs boisées à l’ouest jusqu'à la vallée de la seille à l’est

Zone Ai Secteur humide, agricole, de la vallée de la Seille, soumis à des risques d’inondation située à l’est du ban communal.

ZONE A

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage:
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- les constructions de bureaux ou de service,
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du village et du paysage.

En plus des prescriptions sont également interdites en zone Ai :

- Les constructions et bâtiments d'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs dépendances.
- Les installations et dépôts classés

Ne sont pas soumis à ces règles :

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

A - ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition en zone A

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la règlementation 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 (U, Ux, 1 AU, 1AUx, 2 AU).

- Les constructions à usage d'habitation, et leurs dépendances à condition :
  - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement à l'exploitation agricole
  - qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
- Les installations et dépôts classés, à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone,
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
  - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les dépôts et installations classées à condition:
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.
  - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées sur la zone,

- Les installations, constructions et équipements collectifs de plein air notamment: les airs de jeux ou de sport, les parcours de santé, les aires de stationnement, à condition d'avoir un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs.
- Les abris de jardin et les bâtiments liés à l'entretien des vergers à condition:
  - qu'ils s'inscrivent dans la végétation,
  - que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone,
  - que leur surface n'excède pas 19,00 m2.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A - ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, 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 la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment 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 ce ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- La création de tout accès nouveau sur la RD 5 est interdite.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

A - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  - Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
  - Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif aux règles d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales :
  - Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir et maitriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

4.4 Branchements

- Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être masqués, et dans la mesure du possible intégrés dans les clôtures.

A - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- Néant.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière inscrite au document graphique.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques

- Pas de prescription.

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

- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, peut être implantée en limite séparative.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

- Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

A - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

- Néant.

A - ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

A - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier.

- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

***A* - ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

***A* - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre autorisés, doivent impérativement être dissimulés par des plantations denses.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions particulières du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

***A* - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ZONE N Cette zone recouvre les espaces boisés de la commune ainsi que le site de l'ancien château de Curel

N1 Espace boisé dit « Les quarante jours » à l'extrémité Ouest de la commune.

N2 Espace boisé dit « Saux Solange » au nord-est du village.

N3 Espace boisé dit « Les neuf jours » à l'ouest du village.

N4 Espace boisé dit « Le parterre » au sud du village.

N5 Secteur comprend l'ensemble des vestiges du château de Curel : la terrasse, avec son mur de soutènement, ses balustres, ses tours d'angles, l'orangerie, l'ensemble des éléments du patrimoine restant du site du château statut des quatre saisons, ainsi que l'ancien parc en contre bas de la terrasse avec son bassin.

N6 Secteur d'habitations isolées dans une zone naturelle à l'entrée sud du ban communal le long de la RD5.

ZONE N

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N - ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- Les affouillements et exhaussements du sol, les buttes de terre, toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.

N - ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- Dans l'ensemble des zones N
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure ou l'équipement ne peut être implanté ailleurs.
- Dans l'ensemble des zones forestières N1, N2, N3, N4.
- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
- Dans la zone du site du château de Curel, N5.
- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à la stricte remise en état du patrimoine existant et qu'elles contribuent à la mise en valeur du site historique de cette ancienne demeure.
- Dans la zone naturelle N6
- Pour les constructions existantes à usage d'habitations :
  - les travaux d'entretien, d'amélioration, de confortation et de mise aux normes, sont autorisés.
  - les extensions sont admises à condition de ne pas excéder 30m2 de SHOB. Les extensions seront obligatoirement contigües aux constructions existantes. Elles ne seront autorisées qu'une seule fois dans le temps.
- Les abris de jardin à condition de ne pas excéder 10m2.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N - ARTICLE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, 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 la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les caractéristiques des accès doivent notamment 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 ce ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

***N* - ARTICLE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toutes constructions ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme aux règles d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

4.4 Branchements

- Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être masqués, et dans la mesure du possible intégrés dans les clôtures.

***N* - ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

- Néant.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles suivantes sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière inscrite au document graphique.

6.2 Implantation par rapport aux autres emprises publiques

- Pas de prescription.

***N* - ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fondn d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

- Néant.

***N* - ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions**

- Néant.

***N* - ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions doit conserver le gabarit existant et ne pas créer de niveau supplémentaire.

***N* - ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1 Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

***N* – ARTICLE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

***N* - ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations**

- Les plantations existantes doivent apparaitre dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions particulières du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'UTILISATION DU SOL

***N* - ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant.

ANNEXES

GRILLE DE PARKING

RÈGLES DE CONSTRUCTION DES PARCS DE STATIONNEMENT

CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle et pour tout changement de destination de locaux.

1. Nombre de place de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 350 m^2 de SURFACE DE PLANCHER, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de 350 m^2 de SURFACE DE PLANCHER.

Les surfaces exprimées correspondent à la surface de plancher des constructions.

Type de construction		Nombre de places
Habitations Jusqu'à 50m2 de SURFACE DE PLANCHER 1 Par tranche même incomplète de 50m^2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire		1
Bureaux et locaux professionnels Par tranche même incomplète de 30m^2 de SURFACE DE PLANCHER		1
Commerces	Surface de vente ≤ 100 m^2 - par tranche même incomplète de 30 m^2 de SURFACE DE PLANCHER	1
	Surface de vente > 100 m^2 - par tranche même incomplète de 120 m^2 de SURFACE DE PLANCHER	5
Hébergement hôtelier Par tranche même incomplète de 30m^2 de SURFACE DE PLANCHER		1
Industrie et Artisanat Par tranche même incomplète de 80m^2 de SURFACE DE PLANCHER		1
Entrepôts Par tranche même incomplète de 200m^2 de SURFACE DE PLANCHER		1

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagées à cet effet.

- Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser les places de stationnement prévues par la grille ci-dessus arrondies au nombre entier supérieur.

2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.
Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2

3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité règlementaire ressortissant notamment du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.
Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.
L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.
Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

3.2. Les solutions de remplacement
3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).
Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.
Si cet aménagement entraine l'exécution de travaux, la demande d'autorisation de construire sera requise.

3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est prévue à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.
Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.431-26 du Code de l'urbanisme).
Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés.
Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la règlementation stationnement par versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
La participation de base est prévue par l'arrêté municipal pris en application de l'article L.332-7-1 Code de l'urbanisme.

4. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux.

4.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé.

Dans le cas contraire*:*
A partir de 75 m² de SURFACE DE PLANCHER, il doit être créé 1 m² de garage à vélo par tranche de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.
Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².
Garage à vélo : local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé.

4.2. Pour les opérations à usage autre que d'habitation
Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'une surface atteignant 2000 m² de SURFACE DE PLANCHER, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SURFACE DE PLANCHER.