



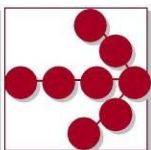
Commune d'Escherange

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



**TERRITOIRES
DURABLES
CONSEIL**



60, RUE SAINTE HELENE – 57700 HAYANGE
Tel : 09 61 29 86 84 - Fax : 03 82 58 03 42



O.T.E. ingénierie

OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN

1 rue de la Lisière
BP 40110
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tél. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80

PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

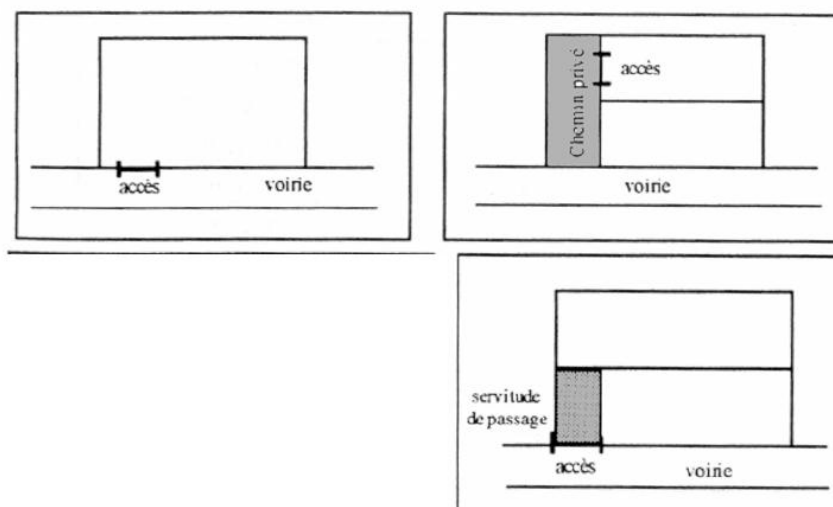
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Escherange du Département de la Moselle (n° INSEE : 57199)

Article 2: Lexique

Accès

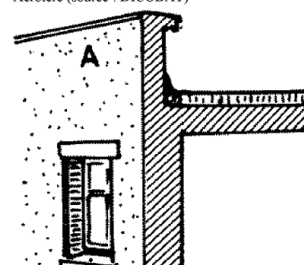
L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses.

Acrotère (source : DICOBAT)



PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

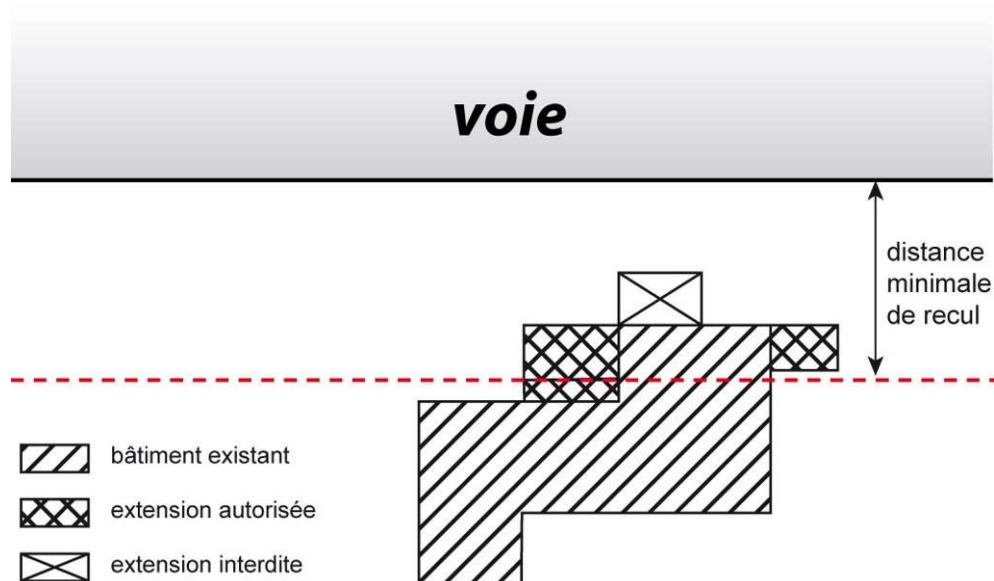
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Aggravation de la non conformité

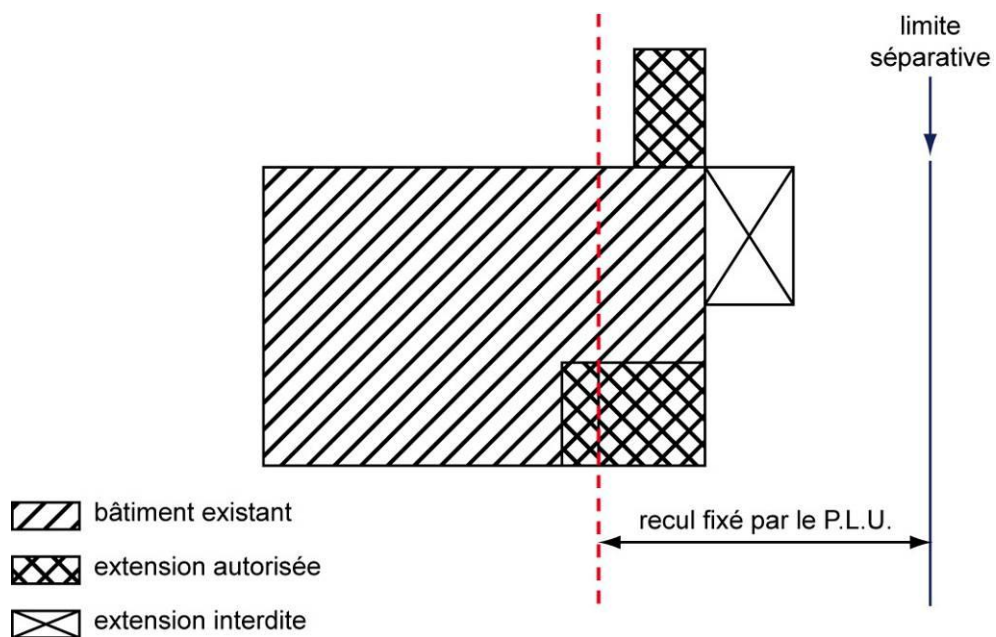
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée

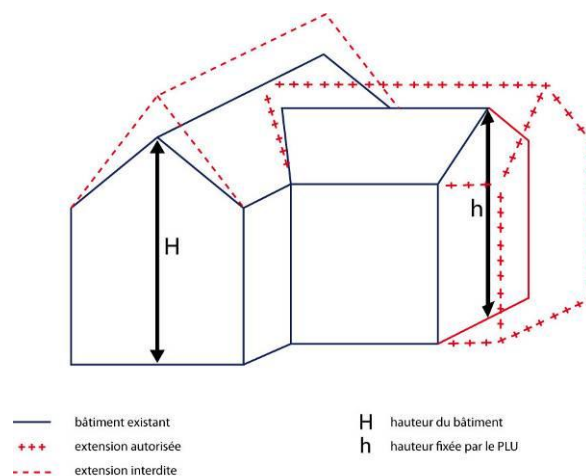


PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant



PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public.

Balcon et Loggia

Balcon :

Plateforme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.



Loggia :

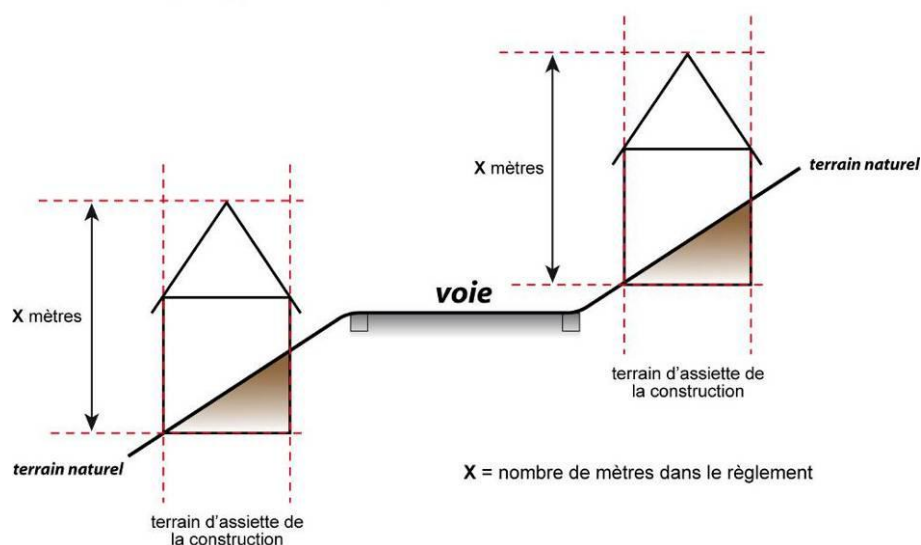
Le balcon peut également ne pas saillir hors du bâtiment mais être un espace ouvert sur l'extérieur à l'étage : on ne compte dans ce cas qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés : dans ce cas, on parle alors plutôt de loggia



Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction



et le sommet du plan de toiture de la construction (faîtage ou sommet de l'acrotère).

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, piscine, ...

Emprise au sol

Surface de terrain occupée par toutes les constructions, débords (terrasse, débords de toiture,...), piscine et sous-sol compris.

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade sur rue".

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou par extension ligne supérieure d'un plan de toiture.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture.

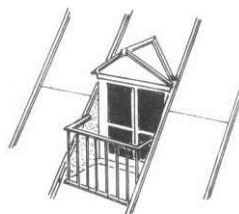
Il existe plusieurs types de lucarnes :

- en fonction de leur position par rapport au mur gouttereau



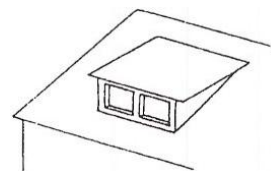
lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Lucarne pignon dont la façade repose sur le mur gouttereau

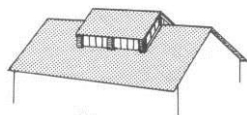


lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes

Lucarne rentrante, dont la fenêtre est presque entièrement sous la pente du toit et en retrait par rapport au nu du mur gouttereau, dont elle est séparée par une terrasse



Lucarne sur le versant est posée sur le cours d'un versant du toit



Lanterneau

Lucarne faîtière ou lanterneau ; elle est placée en partie supérieure d'un comble et termine le faîte d'une toiture à pignon

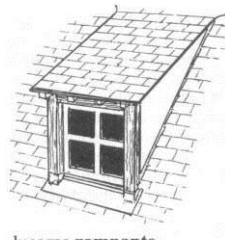
PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

– en fonction de leur forme



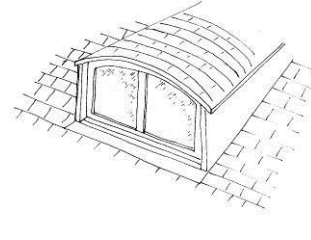
Chien-assis

Lucarne retroussée dite chien-assis



lucarne rampante

Lucarne rampante



Lucarne arrondie



lucarne à croupe,
dite capucine

Lucarne à croupe dite capucine



lucarne à demi-croupe,
dite normande

Lucarne à demi-croupe dite normande



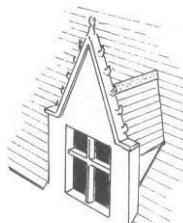
lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet

Lucarne à deux pans dite jacobine ou à chevalet



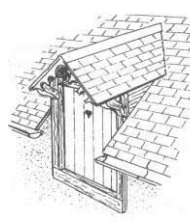
lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé

Lucarne fronton



lucarne à gâble

Lucarne à galbe



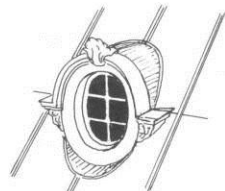
lucarne pendante, dite
meunière, ou à foin

Lucarne meunière



lucarne en guitare

Lucarne guitare



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné

Lucarne Œil-de-boeuf



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)

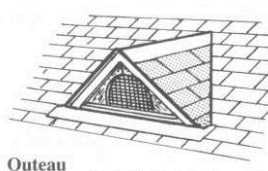
Lucarne à jouées galbées

PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012



lucarne en trapèze
(couverture en bardeaux d'asphalte)

Lucarne en trapèze



Outeau

Outeau

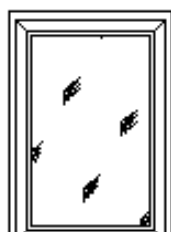
Modalités d'application de l'article 6

Les dispositions définies à l'article 6 du règlement de chacune des zones s'appliquent

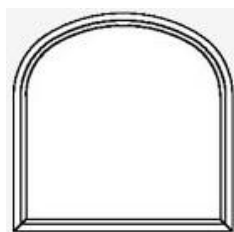
- par rapport aux voies propriétés de la commune et ouvertes à la circulation publique
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- par rapport au secteur dans lequel se situe l'emprise au sol maximale de la construction
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Ouvertures

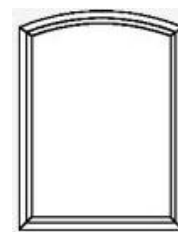
On distingue plusieurs types d'ouvertures



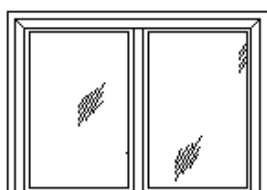
Fenêtre droite



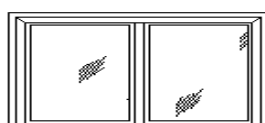
Fenêtre anse de panier



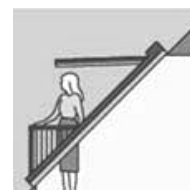
Fenêtre arc surbaissé



Fenêtre horizontale

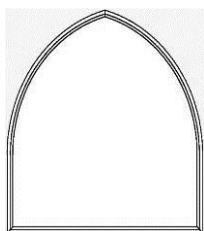


Fenêtre bandeau

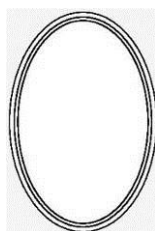


Fenêtre balcon

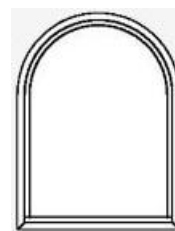
PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012



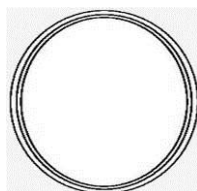
Fenêtre ogive



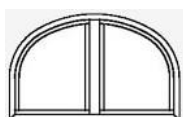
Fenêtre ovale



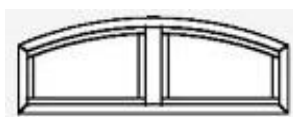
Fenêtre plein cintre



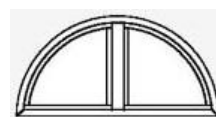
Œil-de-bœuf



Fenêtre imposte
anse de panier



Fenêtre imposte
arc surbaissé



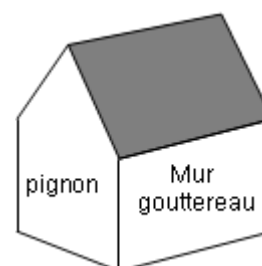
Fenêtre imposte
plein cintre

Plan de toiture

Le plan de toiture est constitué par l'enveloppe assurant l'étanchéité du bâtiment, de laquelle peuvent dépasser les ouvrages techniques tels que cheminées, antennes et les éléments décoratifs.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



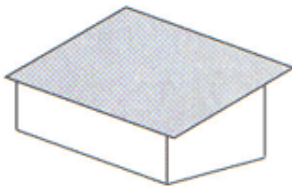
Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

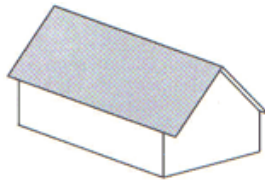
PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

Toitures

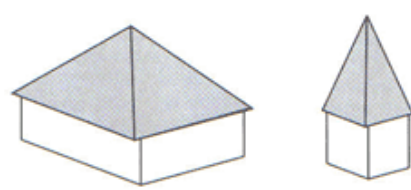
On distingue plusieurs typologies de toitures



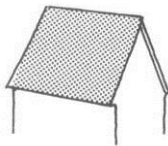
Toit mono pan



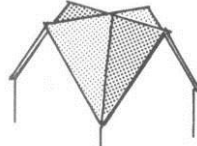
Toit deux pans



Toit en pavillon (4 pans)



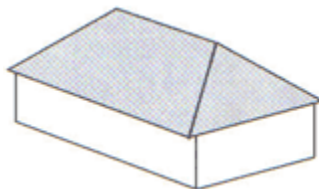
Toit bâtière



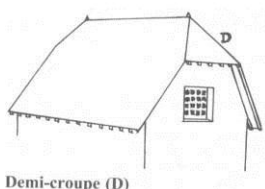
Toit double bâtière



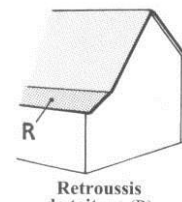
Toit bombé dit en berceau



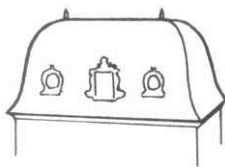
avec une croupe



avec une demi-croupe

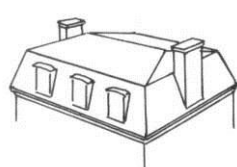


avec un retroussis de toiture



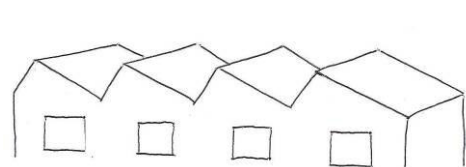
comble dit
à l'impériale

Toit ou comble
à l'impériale



comble
à la Mansart

Toit ou comble
à la Mansart



Toit ou comble en shed

PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone U
- le secteur de zone Ua
- le secteur de zone Uj

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU
- la zone IIAU

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N
- la zone NL
- la zone Nc

PLU approuvé par DCM du 1^{er} mars 2012

Les autres périmètres

– Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les POS ou les PLU en application du 8° de l'article L123-1. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone U :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone U comprend un secteur de zone noté UA qui correspond aux noyaux centraux des deux villages et dont l'implantation des constructions doit être préservée et un secteur noté Uj qui correspond à l'arrière des parcelles dans lequel sont admis uniquement des constructions annexes

Extrait du rapport de présentation

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les entrepôts
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
- l'ouverture de carrières
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- le camping

Dans le secteur Uj, seules sont admises

- les constructions annexes et les piscines ;
- l'aménagement, la transformation et l'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des constructions principales existantes légalement autorisées ;
- la reconstruction, quel qu'en soit le motif, des constructions existantes et légalement autorisées dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat

Article U 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 m.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir au minimum 4 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

Eaux pluviales

A l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau d'assainissement.

Des aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable, l'infiltration des eaux pluviales peut être admise.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

IV Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

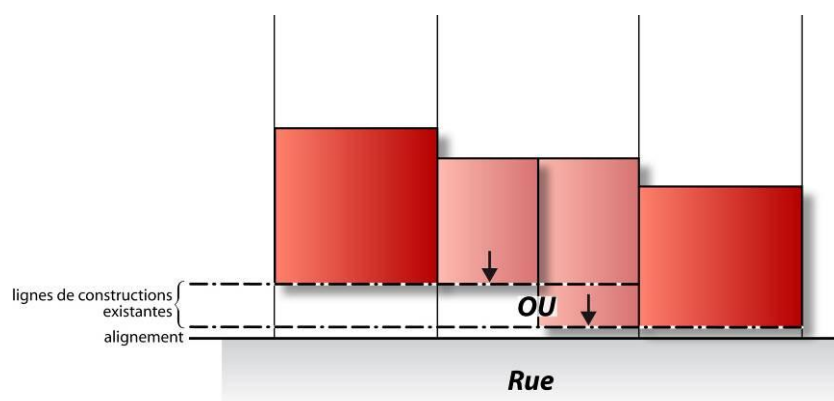
Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

I Dans le secteur UA

Le nu de la façade des constructions principales s'implantera sur l'alignement des façades de l'une ou l'autre des constructions principales voisines. En cas de mitoyenneté, l'alignement s'effectuera sur la façade de la construction mitoyenne.

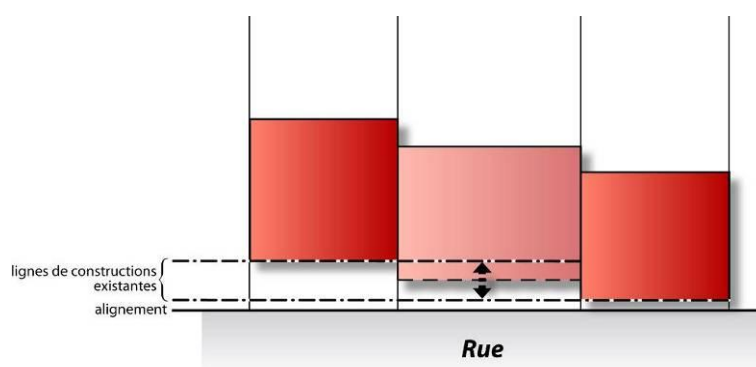


Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'usage d'un bâtiment existant.

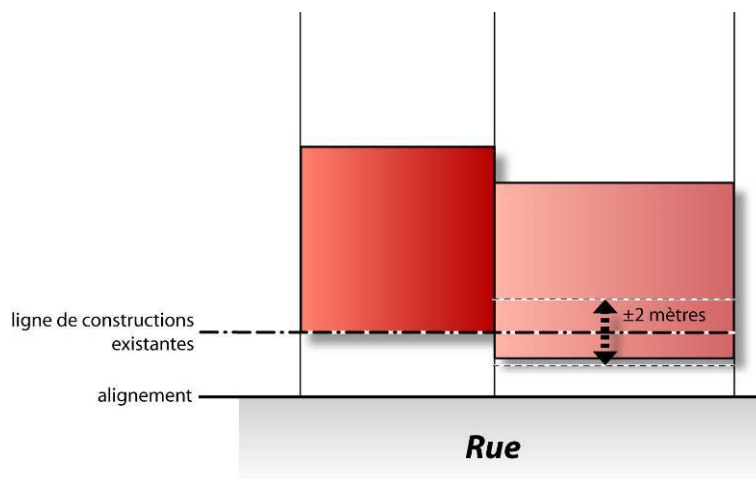
II Dans le reste de la zone

Le nu de la façade des constructions principales s'implantera

- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre



- en l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, sur l'alignement de la façade de la construction voisine avec une tolérance de plus ou moins deux mètres



- en l'absence de constructions voisines, en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies

III Dans toute la zone

Les constructions annexes s'implanteront sur l'alignement ou en retrait de la façade principale de la construction principale.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont sur la voie qu'un accès d'une longueur supérieure aux normes de recul prescrites
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

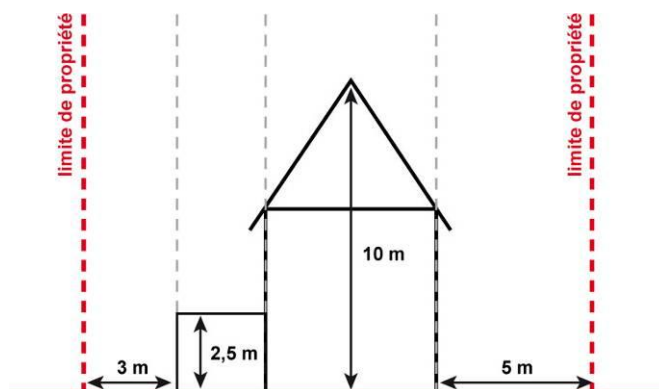
I Dans le secteur UA

Les constructions principales du secteur UA s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale ; la nouvelle construction, lorsqu'une unité foncière voisine supporte une construction déjà implantée en limite, devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine.

II Dans le reste de la zone

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions principales respecteront un recul minimal de $H/2$ minimum 3 mètres (H étant la hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère).



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- soit lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite, dans ce cas la nouvelle construction devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine,
- soit lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres.

III Dans toute la zone

Les constructions annexes s'implanteront en limite séparative ou avec un recul minimal de 2 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Cas des canalisations de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des canalisations de transport de gaz.

Article U 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article U 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou à créer représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante.

Dans le secteur Uj, les constructions annexes, à l'exception des piscines couvertes ou non, sont limitées à une superficie maximale de 25 m² par logement implanté sur la même unité foncière.

Dans le secteur Uj, l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 20% de l'emprise au sol.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à

- 12 mètres au faîtage,
- 9 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Uj, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article U 11 : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Surfaces extérieures

Façades

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Les constructions de type rondins, non conformes au paysage local ou ne s'intégrant pas au cadre bâti déjà existant seront interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Rappel : une palette de coloris établie par la Communauté de Communes est disponible en mairie.

Dans le secteur UA, les pans coupés en angle de façade sont interdits.



Pans coupés de façade et de toit

Balcons

Sur la façade principale (cf. lexique) sont interdits :

- dans toute la zone, les balcons en saillies
- dans le secteur UA, la création de balcons, loggias, terrasses.

Ouvertures (cf lexique)

Sont interdites, dans toute la zone, les fenêtres d'angle, les fenêtres balcon, les fenêtres ogive et les fenêtres plein cintre.

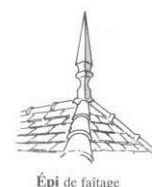
Dans le secteur UA, sont également interdites les fenêtres et impostes anse de panier, les fenêtres arc surbaissé.

Toitures

Dans le secteur UA, les toitures des constructions principales présenteront, sur plus de 70% de leur emprise, des toitures à 2 pans symétriques avec des pentes comprises entre 25 et 45°.

Dans toute la zone, sont interdits sur les constructions principales, les toits double bâtière, les toits bombés, les toits mono-pans, les toits en pavillon, les toits à l'impériale ou à la Mansart, les toits en shed (cf lexique).

La mise en place d'épis de faîtage est également interdite.



Épi de faîtage

Clôtures

Clôtures à l'alignement

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,50 mètre.

Dans le secteur UA, la mise en place d'un auvent de portail est interdite.



auvent portail

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Adaptation au terrain naturel

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

A ce titre la dalle basse du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 m du niveau du terrain naturel.

Article U 12 : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche entamée de 20 m² de SHON ; il est exigé au maximum 4 places par logement.

La moitié au moins des places de stationnement requises doit rester accessible depuis la voie directement ou en respectant les dispositions suivantes :

- Lorsqu'il est exigé plus de 4 places de stationnement pour une opération, les espaces de stationnement seront desservis à partir de la voie par au plus deux accès.
- Les places devant être accessibles depuis la voie ne doivent pas s'inscrire sur les accès aux garages.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 4 ares.

Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation

Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement et portant sur la totalité de la zone.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les entrepôts
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
- l'ouverture de carrières
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- le camping

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone

Article AU 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un accès doit présenter une emprise minimale de 3,50 m.

II Voirie

- La plate-forme des voies aura une largeur minimale de 7 mètres à l'intérieur de laquelle un traitement paysager d'une largeur minimale de 2 mètres ; des emplacements de stationnement pourront y être aménagés. (voir schéma de principe aux orientations d'aménagement).
- La voie sera traitée en chaussée mixte et associée à la mise en place d'une "zone 30"
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

I Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront de type séparatif.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Chaque parcelle comprendra une rétention d'eaux pluviales d'au-moins 3 m³.

III Téléphone, électricité et réseaux câblés

Les réseaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

IV Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale.

Elles s'implanteront en totalité dans une bande constructible comprise entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies internes à l'opération.

Les constructions annexes s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur la voie de desserte interne de la construction principale.

Les constructions annexes isolées sont admises au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies internes à l'opération dans les limites suivantes :

- une piscine par unité foncière
- une autre construction annexe isolée avec une superficie maximale de 25 m² par logement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètres des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales s'implanteront obligatoirement sur au-moins une limite séparative. Lorsqu'une construction principale existe sur la limite mitoyenne du fond voisin, la nouvelle construction s'implantera sur cette même limite sauf si elle est réalisée dans le cadre d'un projet commun avec un autre fond mitoyen.

Les constructions annexes isolées s'implanteront en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

Article AU 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou à créer représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

La hauteur maximale des constructions annexes isolées est fixée à 3,50 mètres.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Surfaces extérieures

Façades

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Les constructions de type rondins, non conformes au paysage local ou ne s'intégrant pas au cadre bâti déjà existant seront interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Rappel : une palette de coloris établie par la Communauté de Communes est disponible en mairie.

Balcons

Les balcons en saillies sont interdits sur la façade principale (cf. lexique).

Toitures

Dans toute la zone, sont interdits sur les constructions principales, les toits double bâtière, les toits en pavillon, les toits à l'impériale ou à la Mansart, les toits en shed (cf lexique).

Clôtures

Clôtures à l'alignement

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,50 mètre.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Adaptation au terrain naturel

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

A ce titre la dalle basse du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 m du niveau du terrain naturel.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche entamée de 20 m² de SHON ; il est exigé au maximum 4 places par logement.

Lorsqu'il est exigé plus de 4 places de stationnement pour un lot issue d'une opération, les espaces de stationnement seront desservis à partir de la voie par au plus deux accès.

Pour chaque lot issu de l'opération, une place de stationnement supplémentaire est exigée et aménagée le long de la voirie interne de l'opération en cohérence avec les orientations d'aménagement. Ces places sont réparties tout au long de l'opération.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 4 ares.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone IIAU :

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone IIAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article IIAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2IIAU sont interdites.

Article IIAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

Article IIAU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article IIAU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article IIAU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article IIAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètre de l'alignement des voies.

Article IIAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la façade de la construction devra être édifié

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètres des limites séparatives.

Article IIAU 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article IIAU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article IIAU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article IIAU 11 : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

Article IIAU 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article IIAU 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article IIAU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone A :

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Extrait du rapport de présentation

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres
- les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (abris de jardins, piscines, garages, ...), à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole existant ou construit simultanément,
- les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

Article A 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article A 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station en capacité d'admettre les effluents.

Dans le cas contraire, les constructions ou installations devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

La façade de la construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article A 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est fixée à 8 mètres

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est fixée à 10 mètres.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Façades

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre et mat.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison 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.

La zone N est réputée inconstructible.
Elle comprend cependant deux secteurs de zones NL et Nc dans lesquels des constructions peuvent être admises.

Extrait du rapport de présentation

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions à destination
 - agricole à l'exception du secteur Nc et dans les conditions fixées à l'article N 2,
 - d'hébergement hôtelier à l'exception du secteur Nc et dans les conditions fixées à l'article N 2,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- la pratique du camping,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de fourrage,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les secteurs touchés par un risque d'affaissement miniers n'ont pas vocation à accueillir des constructions nouvelles.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition

- qu'elles soient nécessaires au gardiennage des équipements publics implantés dans le secteur NL,
- ou qu'elles constituent des extensions de constructions existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nc, sont admises les constructions

- à usage agricole à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre,
- à condition d'être liées à la chasse.

Article N 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station en capacité d'admettre les effluents.

Dans le cas contraire, les constructions ou installations devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à

- 10 mètres de l'alignement de la route départementale.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Les façades des constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs NL et Nc, la hauteur des constructions et installations est limitée à 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone, elle est limitée à 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé