

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

## **Article I : Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BRAS SUR MEUSE.

## **Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

**2.1** Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, fixées aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent notamment applicables.

**2.2** Les articles L 111-9, L 111-10 et L 421-4 restent notamment applicables.

**2.3** S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan annexe "Plan des Servitudes".

Elle comprend notamment la servitude de protection des périmètres rapprochés et éloignés du champ captant de BRAS SUR MEUSE.

**2.4** Conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règlements des lotissements de plus de dix ans peuvent cesser de s'appliquer au profit du règlement du Plan d'Occupation des Sols.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements relèvent des textes du Livre Troisième, Titre Premier du Code Forestier.

## **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles peu ou non équipées. Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

**3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement sont :**

a) **La zone UA** centrale correspondant au bâti ancien à forte densité. Elle est réservée aux constructions usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant. Elle est située en partie dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P.

Elle est repérée au plan par l'indice **UA**.

b) **La zone UB** située en périphérie de la zone UA, est déjà équipée. C'est une zone d'extension à dominante pavillonnaire destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat non nuisant et aux lotissements. Elle est située en partie dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P. Elle est repérée au plan par l'indice **UB**.

c) **La zone UL** réservée aux activités culturelles, sportives et de loisirs. Elle est repérée au plan par l'indice **UL**.

d) **La zone UX** est réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'à leur dépendances. Elle est située dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P. Elle est repérée au plan par l'indice **UX**.

### **3.2 Les zones naturelles peu ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III du présent règlement sont :**

a) **La zone I NA**, zone à préserver pour une urbanisation future. Elle est située dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P.

Les constructions à usage d'habitation, de commerce ainsi que leurs dépendances y sont autorisées sous conditions. Elle comprend les secteurs **NAa** et **NAb**. Elle est repérée au plan par l'indice **NA** et **NAa** et **NAb** pour les secteurs précités..

b) **La zone II NA** est une zone d'extension future. Elle constituera l'extension de la zone I NA lorsque celle-ci sera complètement urbanisée. Elle est située en partie dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P.

Elle est repérée au plan par l'indice **II NA**.

c) **La zone NAx**, zone réservée à l'urbanisation future à usage d'activités pouvant être urbanisée par anticipation. Elle est située dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P. Elle est repérée au plan par l'indice **NAx**.

d) **La zone NC**, zone de richesse naturelle ou économique, en l'espèce l'agriculture. Elle est réservée aux activités exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage. Elle est située en partie dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P. Elle est repérée au plan par l'indice **NC**.

e) **La zone ND**, zone de sites, de risques ou de nuisances, regroupe les parties du territoire pour lesquelles il est indispensable d'établir une réglementation susceptible, soit d'assurer la sauvegarde d'un site, soit de protéger un territoire contre les risques naturels ou les nuisances. Elle est située en partie dans les périmètres de protection rapprochée des captages A.E.P. Elle est repérée au plan par l'indice **ND**.

### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone urbaine **UA** est constituée par le noyau central d'origine de l'agglomération à forte densité où sont implantées en ordre continu les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances.

L'extension et la transformation de constructions à usage agricole.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 seront soumises à l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.

L'extension et la transformation de constructions à usage agricole à condition qu'elles ne créent pas de nuisances nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

#### **ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

La création de décharge, dépôts de déchets industriels.

Les terrains de camping et de caravaning.

L'ouverture de toute carrière, exhaussements et affouillements du sol.

Les installations agricoles autres que celles mentionnées à l'article UA 1 § 1.2

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou commune).

#### **3.2 Voirie**

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En dehors des périmètres de protection et en l'absence de réseau ou dans le cas où le réseau existant ne sera raccordé qu'à long terme à la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé. Celui-ci devra faire l'objet d'un agrément de la D.D.A.S.S. et être conçu de façon à pouvoir être disconnecté.

Dans les périmètres de protection de captage, les rejets d'effluents même épurés dans le milieu naturel sont interdits.

#### **4.3 Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Toute construction doit, pour tous ses niveaux, être implantée :

- à l'alignement des constructions voisines,
- lorsque l'alignement des constructions voisines est différent, la construction doit s'implanter à l'alignement ou entre ces deux alignements.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

### **7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies**

Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure à dix mètres, les constructions, autres que dépendances, abris, annexes, garages, doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière.

Lorsque la façade sur rue dépasse dix mètres ou pour les dépendances, annexes, abris, garages, la construction peut s'implanter que sur une seule de ces limites séparatives, la préférence étant donnée à celle qui jouxte une construction existante. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

Les constructions situées derrière le bâtiment ayant façades sur rue, et à moins qu'elles ne jouxtent l'une ou l'autre des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, supérieur ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

Toutefois la hauteur de la construction ne pourra excéder celle de la construction située dans la bande des quinze (15) mètres.

### **7.2 Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de fond de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres

**7.3** Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

## **ARTICLE UA 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

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

**Rappel** : la hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 7 et 8 du présent chapitre.

**Hauteur relative** : lorsque le bâti est édifié en ordre continu, la hauteur à l'égoût de toiture de la construction devra être comprise entre les hauteurs à l'égoût des constructions voisines.

**La hauteur absolue** d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue d'une construction ne peut excéder treize (13) mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

## **ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur**

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

## **ARTICLE UA 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées. un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 x 5 mètres.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

. par studio ou logement de 1 pièce	: 1
. par logement de 2 ou 3 pièces	: 1,2
. par logement de 4 et plus	: 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacements par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les surfaces à préserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires. Ces surfaces seront définies au cas par cas.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 m de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Ces aménagements figureront sur le plan masse des demandes d'occupation et utilisation du sol.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

**ARTICLE UA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire, elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, de bureaux et d'artisanat non nuisant.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 seront soumises à l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.

#### **ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

Les établissements classés soumis à autorisation ou à déclaration.

La création de décharges, dépôts de déchets industriels.

Les terrains de camping et de caravaning.

L'ouverture de toute carrière, affouillements et exhaussements du sol.

Les constructions à usage industriel.

La reconstruction des bâtiments sinistrés à usage agricole.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou commune).

#### **3.2 Voirie**

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En dehors des périmètres de protection et en l'absence de réseau ou dans le cas où le réseau existant ne sera raccordé qu'à long terme à la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé. Celui-ci devra faire l'objet d'un agrément de la D.D.A.S.S. et être conçu de façon à pouvoir être disconnecté.

Dans les périmètres de protection de captage, les rejets d'effluents même épurés dans le milieu naturel sont interdits.

#### **4.3 Eaux pluviales**

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

#### **ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement apposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (soit  $L > H$ )

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres (soit  $L > H/2$  et  $L > 3$  m).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

#### **ARTICLE UB 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

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

**Rappel** : la hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6 et 7 du présent chapitre.

**Définition** : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue pour les constructions isolées ne doit pas excéder neuf (9) mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées. un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 x 5 mètres.

#### **Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

. par studio ou logement de 1 pièce	:	1
. par logement de 2 ou 3 pièces	:	1,2
. par logement de 4 et plus	:	2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les surfaces à préserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires. Ces surfaces seront définies au cas par cas.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 m de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Les lotissements et groupes d'habitations de 15 logements et plus doivent avoir 10 % minimum de leur surface en espace planté commun, avec un minimum 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

Zone réservée aux activités de sports et de loisirs.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

L'extension et la réfection des constructions existantes

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions à usage sportif culturel et de loisirs ainsi que les ouvrages directement liés à ces activités, les constructions à usage d'équipements collectifs et les terrains de camping à condition de recueillir un avis favorable de l'hydrogéologue agréé.

#### **ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- L'ouverture de toute carrière,
- Les constructions agricoles.
- Les installations classées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UL 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

#### **3.2 Voirie**

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE UL 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire soit directement, soit après stockage préalable.

### **ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. (soit  $L > H$ ).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres. (soit  $L > H/2$  et  $L > 3m$ ).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

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

**8.2** Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

## **ARTICLE UL 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

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

La hauteur des constructions doit être compatible avec leur implantation telle que définie aux articles UL 6, UL 7 .

## **ARTICLE UL 11 : Aspect extérieur**

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

### **ARTICLE UL 12 : Stationnement**

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

### **ARTICLE UL 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **ARTICLE UL 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

Zone réservée aux activités industrielles et artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, commerces et activités annexes qui y sont liées.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE UX 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage artisanal, industriel de toute nature ainsi que les bureaux, dépendances, services, commerces et activités annexes qui leur sont liées.

Les installations classées.

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

Les lotissements de constructions à usage d'activités.

La création et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dont la présence est liée aux activités autorisées.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 seront soumises à l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone au paragraphe 1.1.

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de planchers est autorisé.

## **ARTICLE UX 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1 sont interdites, et notamment :

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX 1.2.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les constructions à usage agricole.

Les carrières.

La création de décharges, dépôts de déchets industriels.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou commune).

#### **3.2 Voirie**

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

. à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,

. aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UX 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou au réseau de distribution d'eau potable sous pression propre à la zone.

## **4.2 Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié) et les conduisant au réseau public d'assainissement à condition que la nature et l'état des effluents le permettent.

## **4.3 Eaux pluviales**

Le construction doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire soit directement, soit après stockage préalable.

## **ARTICLE UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à cinq (5) mètres.

Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à trente-cinq (35) mètres au minimum de l'axe de la RD 964.

Hors agglomération, les constructions destinées à un autre usage que l'habitation doivent être édifiées à vingt-cinq (25) mètres au minimum de l'axe de la RD 964.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq (5) mètres soit  $L > H/2$  et  $L > 5$  mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **ARTICLE UX 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

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

La hauteur des constructions doit être compatible avec leur implantation telle que définie aux articles UX 7 et UX 8.

### **ARTICLE UX 11 : Aspect extérieur**

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

### **ARTICLE UX 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées. un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 x 5 mètres.

#### **Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

. par studio ou logement de 1 pièce	: 1
. par logement de 2 ou 3 pièces	: 1,2
. par logement de 4 et plus	: 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les surfaces à préserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires. Ces surfaces seront définies au cas par cas.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 m de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE UX 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager.

Ces aménagements figureront sur le plan masse des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

**ARTICLE UX 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

Zone à préserver pour une urbanisation future.

Toutefois et dans les conditions précisées par le règlement, l'urbanisation pourra y être réalisée par anticipation.

Y seront autorisés les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et leurs dépendances ainsi que les équipements collectifs.

Les conditions d'urbanisation sont précisées pour chacun des secteurs NAa et NAb.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE I NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

L'extension et la réfection des constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux, d'artisanat non nuisant et leurs dépendances sous réserves des conditions fixées au paragraphe 1.2.

Les constructions d'équipements collectifs.

La reconstruction de bâtiments sinistrés.

Les clôtures.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions individuelles, les lotissements, les opérations groupées à usage d'habitation ou de commerce et leurs dépendances à condition :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles.

- que l'opération soit raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie et d'électricité existants ou dont la réalisation est prévue par la collectivité.

- que les charges d'équipements internes à l'opération soient prises en charge par le pétitionnaire (article L 332-15 du Code de l'Urbanisme) et que celui-ci s'engage à verser à la collectivité locale les participations limitativement énumérées aux articles L 332-6-1 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- que l'opération respecte les conditions spécifiques établies pour chaque secteur, à savoir :

. que les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 recueillent un avis favorable de l'hydrogéologue agréé.

\* **Dans le secteur I NAa** : l'opération devra intéresser l'ensemble de la zone. Toutefois, une réalisation par tranches fonctionnelles est possible sous réserve que la réflexion initiale prévoie l'aménagement intérieur du reste de la zone.

\* **Dans le secteur I NAb** : pas de prescription.

## **ARTICLE I NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NA 1 sont interdites, et notamment:

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les établissements classés.
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
- Les bâtiments agricoles.
- La création de décharges, dépôts de déchets industriels.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE I NA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département, Commune).

### **3.2 Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE I NA 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

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

En dehors des périmètres de protection et en l'absence de réseau ou dans le cas où le réseau existant ne sera raccordé qu'à long terme à la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé. Celui-ci devra faire l'objet d'un agrément de la D.D.A.S.S. et être conçu de façon à pouvoir être disconnecté.

Dans les périmètres de protection de captage, les rejets d'effluents même épurés dans le milieu naturel sont interdits.

### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire soit directement, soit après stockage préalable.

## **ARTICLE I NA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

## **ARTICLE I NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à cinq (5) mètres minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **ARTICLE I NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus- du plan horizontal.

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

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **ARTICLE I NA 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **ARTICLE I NA 10 : Hauteur maximum des constructions**

**Rappel** : la hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 7 et 8 du présent chapitre.

**Définition** : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue d'une construction nouvelle ne peut excéder neuf (9) mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **ARTICLE I NA 11 : Aspect extérieur**

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

### **ARTICLE I NA 12 : Stationnement des véhicules**

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

d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2.5 x 5 mètres .

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

immeubles à usage d'habitation et assimilés

- par studio ou logement de 1pièces :	1
- par logement de 2 ou 3 pièces :	1.2
- par logement de 4 ou 5 pièces :	2
:	
- par logement de 6 pièces et plus :	2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires ; ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE I NA 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE I NA 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription.

### **ARTICLE I NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.



## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA**

Zone à préserver pour une urbanisation future.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE II NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

L'extension et la réfection des constructions existantes.

Les clôtures.

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à la même implantation et de même destination est autorisée.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 seront admises à l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.

#### **ARTICLE II NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières, affouillements et exhaussements du sol.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLES II NA 3 à II NA 13**

Pas de prescription.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES II NA 14 et II NA 15**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAx**

Zone naturelle non équipée, destinée à l'implantation d'activités industrielles, commerciales ou artisanales futures ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui leur sont liés.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE NAx 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial de toute nature ainsi que les bureaux, dépôts, dépendances, services et activités annexes qui leur sont liés.

Les installations classées.

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de planchers est autorisée.

Les lotissements de constructions à usage d'activités.

Les clôtures.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

. qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un plan de composition de voirie intéressant l'ensemble de la zone ;

. que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissées de terrains inconstructibles ;

. que l'opération soit directement raccordable aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement , de voirie et d'électricité existants ou dont la réalisation est prévue par la collectivité ;

. que les charges d'équipements internes à l'opération soient prises en charge par le pétitionnaire (article L 332-15 du Code de l'Urbanisme) et que celui-ci s'engage à verser à la collectivité locale les participations limitativement énumérées aux articles L 332-6-1 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

. que les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 recueillent un avis favorable de l'hydrogéologue agréé.

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

## **ARTICLE NAx 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAx 1 sont interdites, et notamment :

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article NAx 1.1.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les constructions à usage agricole.

Les ouvertures de carrières et gravières.

La création de décharges, dépôts de déchets industriels.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NAx 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les caractéristiques des accès seront fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou commune).

#### **3.2 Voirie**

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

. à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,

. aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE NAX 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puit ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié) et les conduisant au réseau public d'assainissement à condition que la nature et l'état des effluents le permettent.

### **4.3 Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE NAX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à cinq (5) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés.

Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à trente cinq (35) mètres au moins de la RD 964.

Hors agglomération, les constructions à usage autre que celui de l'habitation devront s'implanter à vingt cinq (25) mètres au moins de la RD 964.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

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

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions en cas d'incendie l'exigent en fonction de la nature des bâtiments.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain ne peut être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions en cas d'incendie l'exigent en fonction de la nature des bâtiments.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **ARTICLE NAX 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

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

La hauteur des constructions doit être compatible avec leur implantation telle que définie à l'article NAX 7.

### **ARTICLE NAX 11 : Aspect extérieur**

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

### **ARTICLE NAX 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2.5 x 5 mètres .

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

immeubles à usage d'habitation et assimilés

- par studio ou logement de 1pièces :	1
- par logement de 2 ou 3 pièces :	1.2
- par logement de 4 ou 5 pièces :	2
:	
- par logement de 6 pièces et plus :	2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires ; ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE NAx 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

### **ARTICLE NAx 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

Zone de richesses économiques ou naturelles, réservée aux exploitations agricoles ou sylvicoles.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Ne sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage agricole ou sylvicole.

L'extension et la réfection des bâtiments existants.

Les installations classées liées aux activités agricoles et sylvicoles de la zone.

Les activités de loisirs ayant un lien avec la présence ou l'activité agricole (aire naturelle de camping, ferme auberge, ferme relais, gîte rural, etc...).

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de planchers est autorisée.

Les clôtures.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à des bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole et qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant ou de ses salariés.

Pour toute construction provisoire ou non, dont l'édification en forêt soumise au régime forestier ou à moins d'un kilomètre de ces forêts est envisagée, le permis ne peut être délivré qu'après avis de l'O.N.F. et accord du Préfet.

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 seront soumises à l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.

## **ARTICLE NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites, et notamment :

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article NC 1.2.

Les lotissements.

Les installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ou sylvicole.

L'ouverture et l'extension de carrières, gravières et ballastières.

Les terrains de camping et de caravaning.

La création de décharges, dépôts de déchets industriels.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les caractéristiques des accès seront fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou commune).

#### **3.2 Voirie**

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE NC 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être pourvue d'un dispositif de stockage des eaux usées.

L'évacuation des effluents même traités dans le sol est interdit.

#### **ARTICLE NC 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à dix (10) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à trente cinq (35) mètres au moins de la RD 964.

Hors agglomération, les constructions à usage autre que celui de l'habitation devront s'implanter à vingt cinq (25) mètres au moins de la RD 964.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de cinq (5) mètres par rapport aux limites séparatives **sauf pour les abris de jardin** qui peuvent être implanté sur la limite ou en retrait.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres. (soit  $L > H/2$  et  $L > 3m$  ).

Les activités classées agricoles devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers et aux limites des zones d'habitat et de loisirs conformément aux arrêtés préfectoraux règlementant ce type d'activités.

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

Les autres constructions agricoles devront respecter les distances d'implantation prévues par le règlement sanitaire départemental.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq (5) mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

**ARTICLE NC 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**ARTICLE NC 10 : Hauteur maximum des constructions**

**Définition** : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder neuf (9) mètres.

**ARTICLE NC 11 : Aspect extérieur**

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

**ARTICLE NC 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE NC 13 : Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

**ARTICLE NC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

Zone de risque naturel ou de site, où il est indispensable d'établir une réglementation afin d'assurer la sauvegarde de celui-ci ou de protéger des zones d'inondation.

Cette zone est située dans les périmètres rapprochés et éloignés du champ captant départemental. Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, limitant les occupations et utilisations du sol soumises à avis préalable de l'hydrogéologue agréé, et, qui figure dans le dossier des servitudes.

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

#### **ARTICLE ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1.1 Ne sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

L'extension et la réfection de constructions existantes.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de planchers est autorisée.

##### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions directement liées à l'économie forestière ou à la chasse : l'avis de l'Office National des Forêts peut être demandé.

Pour toute construction provisoire ou non, dont l'édification en forêt soumise au régime forestier ou à moins d'un kilomètre de ces forêts est envisagée, le permis ne peut être délivré qu'après avis de l'O.N.F. et accord du Préfet.

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1.1 seront soumises à l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.

#### **ARTICLE ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**2.1 Rappel** : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

## **2.2 Sont interdits :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 sont interdites et notamment :

- l'ouverture et l'extension des carrières, gravières et ballastières,
- les dépôts, remblais, clôtures, susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de restreindre le champ d'inondation,
- la création de décharges, dépôts de décharges industriels.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND 3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

### **ARTICLE ND 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être pourvue d'un dispositif de stockage des eaux usées.

L'évacuation des effluents même traités dans le sol est interdit.

### **ARTICLE ND 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à dix (10) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de cinq (5) mètres par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à cinq (5) mètres.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

**ARTICLE ND 9 à ND 13 :**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE ND 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

**ARTICLE ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## FICHE ANNEXE AU REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### D'autres réglementations s'ajoutent à celle édictée par le P.O.S.

On en trouvera ci-dessous une liste non exhaustive.

### Code de l'Urbanisme

Les dispositions du règlement du P.O.S. se substituent aux règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme (aux exceptions près citées ci-dessous).

Restent donc applicables, en plus des dispositions du règlement de P.O.S. :

- par exception aux termes de l'alinéa précédent : les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21.
- le reste du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 111-9, L 111-10 et L 421-4.

### A titre d'exemple, on rappellera :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du P.O.S., conformément aux articles L 130-1 et suivants ;
- Art. L 315-2.1 : les règlements des lotissements de plus de dix (10) ans peuvent ne pas cesser de s'appliquer si les propriétaires le demandent dans les conditions requises ; dans le cas contraire, c'est le règlement de la zone où se trouve le lotissement qui devient applicable ;
- dans les zones NA du P.O.S., les frais d'équipements internes aux opérations doivent être prise en charge par le pétitionnaire, conformément à l'article L 332-15 ; Le pétitionnaire doit s'engager à verser à la collectivité locale les participations limitativement énumérées aux articles L 332-6.1 et L 332-9 ;
- les demandes d'autorisation concernant un terrain situé dans un site archéologique ou abritant des vestiges doivent être soumises à la Direction Régionale des Antiquités, conformément à l'article R 111-3.2 ;
- Art. R 410-1 et suivants : modalités d'obtention du certificat d'urbanisme ;
- Art. R 421-1 et suivants : modalités d'obtention du permis de construire ;
- Art. R 422-1 et suivants : modalités de dispense du permis de construire ;

- En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain des constructions, le constructeur a la possibilité de la réaliser dans le voisinage (jusqu'à une distance de 300 m), ou de verser une participation nécessaire soit à la réalisation d'un parc public de stationnement, soit à l'entretien des espaces publics ouverts au stationnement des véhicules (places...), conformément à l'article L 421-3 ;
- l'édification des clôtures non agricoles et non forestières est soumise à déclaration ;
- les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants ;

## **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

S'ajoutent, aux règles propres du plan d'occupation des sols et à celles évoquées ci-dessus, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, et qui sont reportées à titre indicatif sur le "plan des servitudes" annexé au dossier de P.O.S.

### **Servitudes de protection des monuments historiques** (code AC1) :

#### Abords des monuments inscrits ou classés :

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des abords.

La servitude des abords est suspendue par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Dans ces zones, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi de 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et de modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc...), de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'Architecte des Bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois.

Le permis de démolir visé à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme tient lieu d'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué.

## **CODE CIVIL**

S'ajoutent, aux règles propres du plan d'occupation des sols et à celles évoquées ci-dessus, les prescriptions du Code Civil, notamment :

### **Les eaux : article 640 :**

"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur".

### **Distances et hauteurs : article 671**

"Il n'est pas permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers".

### **Vues droites : article 678 :**

"On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions".

### **Vues obliques : article 679 :**

"On ne peut, sous la même réserve (servitude de passage faisant obstacle à l'édification de construction), avoir des vues par côté ou oblique sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance".

## **REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL**

Les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, notamment :

- le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit ;
- l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite ;
- les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public ;

- en cas d'assainissement autonome :
    - . les effluents épurés doivent obligatoirement être dirigés sur le réseau collectif s'il existe ;
    - . les installations doivent, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur le réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé ;
- Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors que ce dernier sera réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau ;
- les eaux pluviales des constructions doivent être séparées des eaux usées ;

## **IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES**

### **1) Implantation des bâtiments d'élevage :**

#### a) Exploitations régies par le Règlement Sanitaire Départemental :

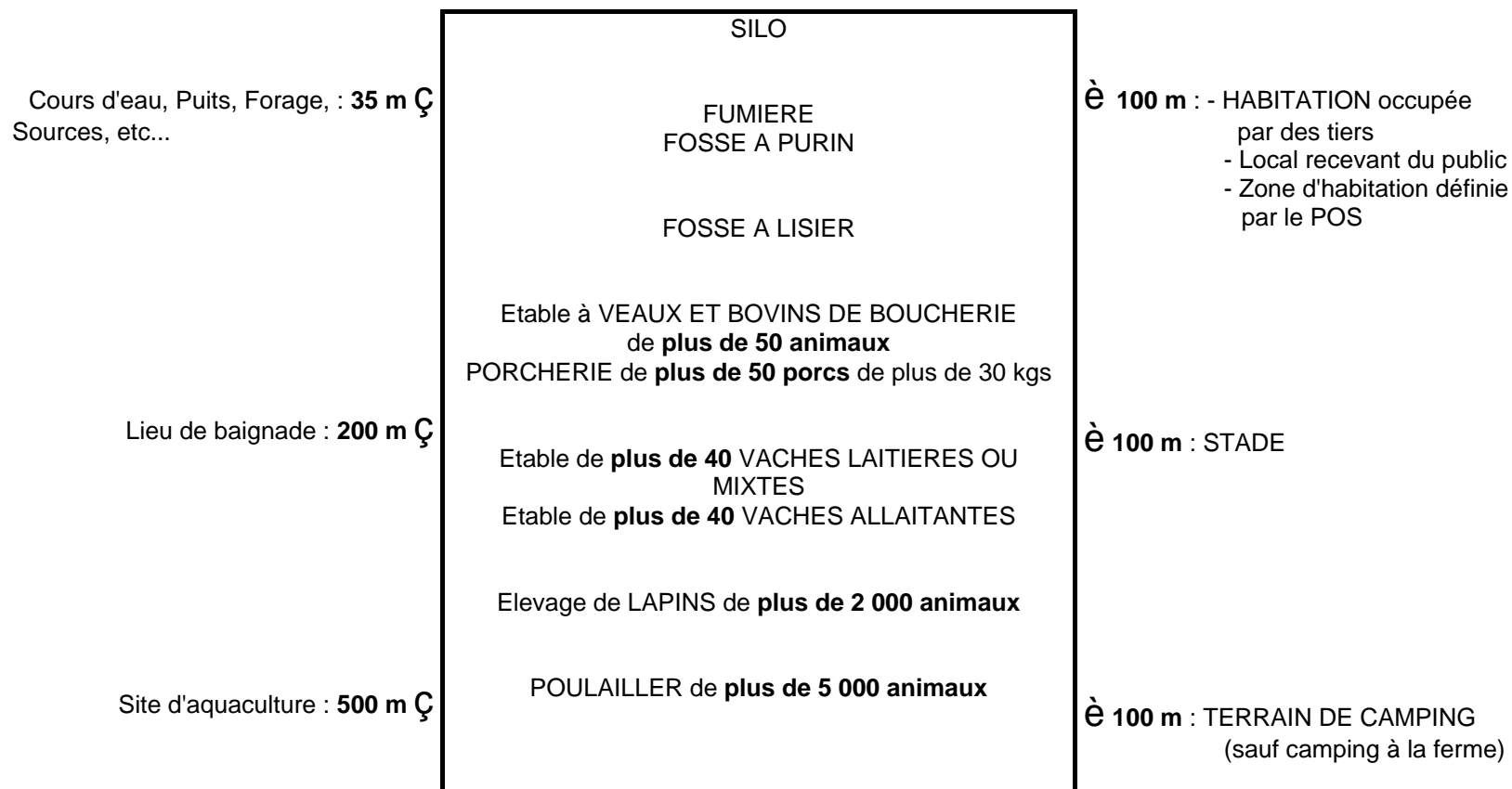
- sont exemptés de déclaration, les bâtiments d'élevage comprenant moins de 75 volailles et 50 lapins de plus de 30 jours ainsi que les bâtiments consacrés à un élevage de type familial.
- sans préjudice de l'application des documents ou règlements d'urbanisme existants ou applicables dans la commune ou du cahier des charges et règlement de lotissement, l'implantation des bâtiments à usage d'élevage et d'engraissement qui relève du Règlement Sanitaire Départemental doit respecter les règles suivantes de distance définies dans le tableau ci-dessous :

<b>Type d'installation agricole</b>	<b>Distance d'implantation par rapport aux : - immeubles à usage d'habitation appartenant à des tiers, - zones de loisirs, - établissements recevant du public</b>
- Elevages porcins à lisiers	100 m
- Elevages autres à l'exception des élevages familiaux de volailles et de lapins	50 m
- Elevages de plus de 75 volailles et 50 lapins	25 m
- Elevages de plus de 500 lapins et volailles	50 m
- Elevages de porcins de type familial	25 m

b) Exploitations soumises à la législation des Installations Classées (extrait des arrêtés préfectoraux du 19 août 1993) :

Les installations classées agricoles suivantes doivent respecter une distance par rapport aux zones d'urbanisation définies dans les plans d'occupation des sols (voir schéma page suivante).

**INSTALLATIONS CLASSEES (soumises à DECLARATION OU AUTORISATION)**



**LES DISTANCES D'IMPLANTATION DES BATIMENTS D'ELEVAGE ET DE LEURS ANNEXES**

## **CODE DE VOIRIE**

Les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du Code Voirie, notamment :

- la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## **LOI SUR L'EAU n° 92-3 du 03 janvier 1992**

### **Article 10 :**

Il définit les règles applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités entraînant des prélèvements d'eau, des modifications d'écoulement, des rejets, qui, en fonction de leur activité et de leur incidence sur le milieu, seront soumis :

- **à autorisation**, ceux qui peuvent présenter des dangers pour la santé, nuire au bon écoulement, réduire la ressource, augmenter les risques d'inondations, porter atteinte à la qualité du milieu. L'autorisation est accordée après enquête publique, et le cas échéant, pour une durée déterminée.
- **à déclaration**, ceux de moindre envergure et qui ne présentent pas de réel danger.

### **n Décret d'application n° 93-742 du 29 mars 1993**

Délai de mise en harmonie : 30 mars 1994.

Délai de 3 ans à compter du 04/01/92 pour la mise en conformité des installations existantes.

### **n Décret d'application n° 93-743 du 29 mars 1993**

Une nomenclature précise le régime auquel sont soumis ces installations, ouvrages ou travaux, en fonction de leur importance et de leur nature.

**Article 5.3.0.** Rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration ; si la surface desservie est :

- > 20 ha..... **autorisation**
- > 1 ha et < 20 ha..... **déclaration**

**Article 6.1.0.** Travaux prévus à l'art. 31, le montant étant :

- > 12 MF..... **autorisation**
- > 1 MF et < 12 MF..... **déclaration**

**Article 6.4.0.** Création d'une zone imperméabilisée

- > 5 ha d'un seul tenant, à l'exception des voies publiques affectées à la circulation ..... **autorisation**

### **Article 16 :**

Il préconise l'élaboration de Plans de Surfaces Submersibles (PSS) en l'absence de Plans d'Exposition aux Risques (PER) : libre écoulement des eaux, conservation des champs d'inondation, bon fonctionnement des écosystèmes. Il est repris dans le cadre de la loi environnement n° 95-101 (art. 16-1 : PER et PSS seront regroupés dans les PPR).

### **Article 31 :**

Il prévoit la possibilité, pour les collectivités territoriales et leurs groupements, d'entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux pour maîtriser les eaux pluviales et de ruissellement et pour se défendre contre les inondations, pour des opérations d'urgence ou d'intérêt général.

### **Article 35 :**

Il modifie l'article L 372-3 du code des communes. Ces dernières ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- « les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées »,
- « les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien »,
- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »,
- « les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer le stockage et le traitement de ces mêmes eaux. Prescriptions à reprendre au niveau du POS (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme) ».

### **Article 38 :**

Il complète l'article L 122-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux schémas directeurs, qui fixent les orientations fondamentales de l'aménagement, par le volet "gestion des eaux".

Le zonage des agglomérations en matière d'assainissement dans le département de la Meuse est défini dans l'arrêté préfectoral du 20 août 1996.

## **LOI SUR LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT n° 95-101 du 02 février 1995**

### **Article 16-1 :**

Tous les documents relatifs aux risques naturels (Plans de Surfaces Submersibles, périmètres de risques...) sont regroupés sous la dénomination de Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles, les PPR. Ceux-ci sont annexés au POS, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

**Le décret n° 95-1089 du 05 octobre 1995** précise notamment les modalités d'élaboration de ces PPR.

Les articles 23 à 28, du titre II, chapitre III traitent de l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux.

### **LEGISLATIONS RELATIVES AUX DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES**

1) En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée règlementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ CEDEX 1 - tél : 87.56.41.10), soit directement , soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du code pénal, en application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n°86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur Régional de l'Archéologie :

- Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant des projets situés dans les secteurs délimités sur le plan joint en annexe.
- Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.