



# PLAN LOCAL D'URBANISME

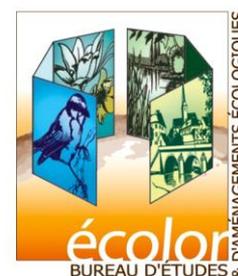
## COMMUNE DE BETTAINVILLERS



### D - REGLEMENT

Document approuvé par Délibération du Conseil  
Communautaire de la Communauté de Communes  
Orne Lorraine Confluences du 13 mars 2018

Le Président de la CCOLC  
M. ZANARDO Jacky



## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.
- ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
- ARTICLE 4 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA p 7
- CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB p 16

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A p 23
- CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N p 28

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE I** **- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BETTAINVILLERS.

## **ARTICLE II** **- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

### **I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U**,

### **II - LES ZONES NATURELLES**

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

la **zone agricole A**.

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

- Nj** : les secteurs de jardins et de vergers à l'arrière des parcelles,
- N** : les secteurs naturels
- Nce** : les secteurs de corridors écologiques
- Ne** : le secteur naturel avec présence d'un étang,
- Nf** : les secteurs couverts par la forêt.

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

## **ARTICLE III** **- PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS** **EXISTANTES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction par un sinistre d'une construction légalement édifiée, la reconstruction est admise sur un même terrain d'une construction d'une même destination, d'une Surface de plancher correspondant à celle de la construction détruite.

#### **ARTICLE IV**

#### **- PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

- . L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.
- . L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

#### **ARTICLE V**

#### **- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

##### **I. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE :**

- . d'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines) ;
- . d'hébergement hôtelier ;
- . de bureaux ;
- . de commerce ;
- . d'artisanat ;
- . industriel ;
- . d'exploitation agricole ou forestière ;
- . d'entrepôt ;
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement.

##### **2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les habitations légères de loisirs,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol,
- . les aires de stationnement ouvertes au public,
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

## **TITRE II**

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

## **CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Cette zone est totalement ou partiellement concernée par le risque minier. Les occupations et utilisations de sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

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

#### **CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES**

. En application des dispositions de l'article L.123-1.5-III du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$  ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural

#### **ARTICLE UAI – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, SONT INTERDITES :**

- . les constructions à usage d'exploitation agricole, sauf pour les cas visés à l'article UA2,
- . les constructions à usage d'entrepôts sauf pour les cas visés à l'article UA2,
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, exceptées pour celles existantes à la date d'opposabilité du P.L.U.

##### **2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS SONT INTERDITS :**

- . les habitations légères de loisirs,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article U2.
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

## **ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

. **les constructions à usage agricole** sont autorisées à condition qu'il s'agisse

de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques (fosses, silos, fumières...) liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U..

. **les constructions à usage d'entrepôts** sont autorisées à condition qu'il s'agisse

d'entrepôt pour un usage uniquement familial (abris de jardin...), à condition de respecter les dispositions des articles UA9 et UA10.

de l'agrandissement, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce existant à la date d'opposabilité du P.L.U.

### **2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

Les **affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m<sup>2</sup> sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

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

### **ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.

Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées.

Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole:  $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$ , les constructions à usage d'habitation devront être édifiées, en recul du plan d'alignement approuvé et en recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie considérée sauf pour les chemins piétonniers.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:

△△△△△△△△△

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de mur faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale ou le mur faisant office de façade sera implantée :

- . à l'existant,
- . au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- . au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.2.3. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre le domaine public et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement.

6.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions, autres que les constructions à usage d'habitation, dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article UA10.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: △△△△△△△△,

7.1.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.1.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, excepté pour les constructions (autres que construction principale), qui devront être, en tout point, à une distance de cette limite au moins égale à 0,50 m.

7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : △△△△△△△△

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. La règle indiquée en 7.2.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation ne sera obligatoire que sur une limite séparative.

Dans ce cas, si une largeur de façade est laissée libre sur rue, un mur opaque avec possibilités de percements (porches...) d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article UA6.2.

7.2.3. Lorsqu'une construction ou un mur faisant office de façade est édifié(e) en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière (autre que les constructions à usage d'habitation) pourront être en limite ou en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 0,50 m par rapport aux limites séparatives).

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

**ARTICLE UA8 –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription

**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE UA10 –  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteur maximale hors zone △△△△△△△△

. La hauteur maximale de toutes constructions, excepté les bâtiments agricoles, ne devra pas excéder **10 mètres** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : △△△△△△△△, excepté pour les bâtiments agricoles :

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins,

on placera l'égout de toiture soit :

- a) à l'existant.
- b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 8 mètres maximum.

10.3. Les constructions, autres qu'à usage d'habitation, édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article UA6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5. Les règles précisées à cet article U10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs,...

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

. Le projet 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

11.1 Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

### 11.1.1 Dessin général des façades

Les façades ou murs faisant office de façade seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (plus hautes que larges) réparties selon le rythme des travées de la maison.

Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.

Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

### 11.1.2. Toitures - Volumes

. La pente de toiture est de 50% (26,5°) avec une tolérance de + ou – 10%. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine.

. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera parallèle à l'axe de la voie, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue.

#### 11.1.3. Clôtures

Les clôtures, situées en limite séparative, auront une hauteur maximale de 2 mètres.

#### 11.1.4. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglôs, ...) devront être recouverts d'enduits.

Les couleurs vives sont interdites pour la coloration des enduits de façades.

#### 11.1.5. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau et en évitant les saillies en façade.

#### 11.1.6. Autres.

Les paraboles en façades sur rue sont interdites.

### 11.2. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: △△△△△△△△,

#### 11.2.1. Toitures - Volumes

. La pente de toiture est de 50% (26,5°) avec une tolérance de + ou – 10%. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine.

. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera parallèle à l'axe de la voie, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue.

#### 11.2.2. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglôs, ...) devront être recouverts d'enduits.

Les couleurs vives sont interdites pour la coloration des enduits de façades.

#### 11.2.3. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau et en évitant les saillies en façade.

#### 11.2.4. Clôtures

Les clôtures, situées en limite séparative, auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

### 12.1. Cas général

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

## **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

## **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

## **ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

## **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET AU SECTEUR UBa**

Cette zone est totalement ou partiellement concernée par le risque minier, par l'aléa inondabilité de la vallée du Woigot. Les occupations et utilisations de sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Cette zone est concernée par les risques d'aléas miniers, les occupations et utilisations de sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

#### **CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES**

#### **ARTICLE UBI – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, SONT INTERDITES :**

- . les constructions à usage d'industrie,
- . les constructions à usage d'exploitation agricole,
- . les constructions à usage d'entrepôts (sauf dans les cas visés à l'article UB2),
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,

##### **2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS SONT INTERDITS:**

- . les habitations légères de loisirs,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article UB2.
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

**Dans le secteur UBa**, seules les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées.

## **ARTICLE UB2 –**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS** **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **LES ENTREPOTS** dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.

2. **LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

Les **affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m<sup>2</sup> sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

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

### **ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Pas de prescription

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

### Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

#### Cas du raccordement d'un nouveau lotissement sur les réseaux existants

Tout raccordement des eaux pluviales d'un lotissement sur les installations existantes du Syndicat des eaux est interdit. L'aménageur proposera des solutions « in situ » sur l'emprise de son projet.

- sauf impossibilité, les eaux pluviales doivent être infiltrées,
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (études à fournir par l'aménageur), le débit de fuite de l'aménagement est limité, soit à la valeur de fuite du terrain naturel avant aménagement, soit à un débit de fuite défini par le Syndicat si le projet se situe en zone urbaine

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. En l'absence d'indications repérées au plan, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie considérée sauf pour les chemins piétonniers.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.4 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées à l'article UB 10.2.

## **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, excepté pour les constructions (autres que construction principale), qui devront être, en tout point, à une distance de cette limite au moins égale à 0,50 m.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

### **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription

### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

### **ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 12 mètres à la faitière.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article UB6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article UB10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

. Le projet 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

### 11.1. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

Les couleurs vives sont interdites pour la coloration des enduits de façades.

### 11.2. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

La construction de murs et de murets, en limite du domaine public, est limitée à 1 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

#### Les clôtures en limite séparative

La construction de murs, murets, en limite séparative est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à claire voie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur. La hauteur totale de la clôture (mur bahut + éléments à claire voie ou haie) ne devra pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

### 12.1. Cas général

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

## **ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE UB14 –**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

**ARTICLE UB15 –**  
**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET**  
**ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

**ARTICLE UB16 –**  
**INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS**  
**ELECTRONIQUES**

La pose de fourreaux en attente pour l'installation de la fibre optique lors de travaux de voiries et/ou réseaux sera préconisée.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRIQUES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

La zone A est concernée par les risques d'aléas miniers et le risque cavités. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

#### **ARTICLE A1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

#### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

#### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### **- VOIRIE**

Pas de prescription

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### **- ASSAINISSEMENT**

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

### **- EAUX PLUVIALES**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins, à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

6.2. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

## **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### Hauteur maximale

. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

. La hauteur maximale des constructions agricoles ne doit pas excéder 12 m hors tout.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1. Règle générale

Le projet 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Pour les bâtiments agricoles, on privilégiera le bardage bois.

11.4. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan



(alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

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

**ARTICLE A14 –  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**ARTICLE A 15 –  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

**ARTICLE A 16 –  
INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N** **et aux secteurs Nj, Ne, Nce et Nf**

La zone N est concernée par les risques d'aléas miniers, le risque cavités, par l'aléa inondabilité de la vallée du Woigot. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

### **ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL** **INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

### **ARTICLE N2 -** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES** **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### DANS TOUTES LES ZONES N :

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

Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.

#### DANS LE SECTEUR Nj :

. **les entrepôts à usage familial** (abris de jardin,...), à condition de respecter les dispositions des articles N9 et N10.

#### DANS LE SECTEUR Nf :

- **les constructions et installations** nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

- **les extensions limitées des constructions existantes à 20% maximum de la surface de plancher existante** à la date d'opposabilité du PLU,

- **les abris de chasse**, sous réserve de respecter les conditions fixées en N9 et N10

- **les installations classées** liées à l'exploitation de la forêt.

- **les aires de stationnement ouvertes au public.**

#### DANS LE SECTEUR Ne :

. **les abris de pêche** à condition de respecter les dispositions des articles N9 et N10.

#### DANS LE SECTEUR Nce :

Toute construction est interdite, exceptés :

- Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- Le **mobilier léger à vocation pédagogique.**

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

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur une R.D. sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### *. Eaux usées*

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

##### *. Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE N6 –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins
- à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales
- et à moins de 10 m minimum des berges des cours d'eau.

6.2. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

**ARTICLE N7 –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 3 mètres de l'unité foncière.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.3. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.4. Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum du secteur Nf.

**ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE  
FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

DANS LES SECTEURS Nj :

. Pour les entrepôts à usage familial, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum.

DANS LES SECTEURS Ne :

. Pour les abris de pêche, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum.

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum.

## **ARTICLE NI0 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Les extensions et transformations de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

DANS LES SECTEURS Nj et Ne :

10.2. Pour les entrepôts à usage familial et les abris de pêche, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à **4 mètres** toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LES SECTEURS Nf :

10.3. Pour les abris de chasse visés à l'article 2, la hauteur est limitée à **4 mètres** toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

## **ARTICLE NI I - ASPECT EXTERIEUR**

11.1. 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Les façades peuvent présenter l'aspect du bois (bardage...)

11.4. Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription