

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

■ Commune de SANCHEY

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIÈRES

ANNEXE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SANCHEY.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

-les articles L 111-1.4, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15, et R 111-21 du Code de l'Urbanisme;

-les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles et forestières.

Les plans font apparaître, le cas échéant, à l'intérieur des différentes zones,

-des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles, ou l'existence de risques naturels tels que inondations, incendies de forêts, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols;

-des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées;

-des secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur;

-des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;

-des éléments patrimoniaux ★ dont les caractéristiques ne doivent pas être dénaturées par les aménagements, modifications, transformations, extensions ou changement d'affectation.

Commune de SANCHEY

Les plans comportent, en outre, l'indication des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés classés à conserver, les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale, les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur.

1 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre

II du présent règlement, sont:

UA - zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter; cette zone, à caractère traditionnel du centre ancien du village et des hameaux, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, d'activités économiques non nuisantes, de commerces, de services, d'équipements publics ou privés, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles; elle est repérée aux plans par le sigle UA; elle comprend le secteur suivant

UAa secteur à assainissement autonome.

UB - zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter; cette zone d'extensions anciennes et récentes à caractère pavillonnaire prédominant, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et d'activités économiques non nuisantes, de commerces, de services, d'équipements publics ou privés, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles; elle est repérée aux plans par le sigle UB;

elle comprend les secteurs suivants, ainsi que leurs éventuelles combinaisons:

UBa secteur à assainissement autonome;

UBb secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et de loisirs sur le site du Lac de Bouzey;

UBc secteur des rives du Lac de Bouzey;

UBd secteur d'entrée du site du Lac de Bouzey;

UBe secteur destiné à accueillir des équipements à caractère médico-social;

UBf secteur destiné à accueillir des équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs;

UBk secteur de camping et caravanage sur le site du Lac de Bouzey;

UBt secteur destiné à accueillir des activités touristiques (hébergement hôtelier, restauration, ainsi que constructions, équipements et aménagements liés aux loisirs).

UY secteur destiné à accueillir des activités économiques.

2 - Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III du présent règlement, sont:

1AU - zone à caractère naturel et destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme principale d'habitat; cette zone d'extension future n'est pas constructible pour l'instant, sauf dans les secteurs spécifiques où l'anticipation sur l'urbanisation future est possible; sauf dans les secteurs spécifiques, la Commune devra modifier le présent P.L.U. pour rendre la zone constructible; elle est repérée aux plans par le sigle 1AU; elle comprend les secteurs suivants, ainsi que leurs éventuelles combinaisons:

1AUa secteur spécifique urbanisable sous conditions, par anticipation sur l'urbanisation future (opérations groupées d'habitat);

1AUC secteur spécifique urbanisable sous conditions, par anticipation sur l'urbanisation future, destiné à accueillir des activités touristiques (hébergement hôtelier, restauration, ainsi que constructions, équipements et aménagements liés aux loisirs).

3 - La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV du présent règlement, est:

A - zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles;

cette zone de richesse naturelle est destinée à accueillir les activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, les activités nouvelles dans les bâtiments agricoles existants repérés aux plans pour leur intérêt architectural ou patrimonial et qui ne compromettent pas l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif; elle est repérée aux plans par le sigle Aa car elle ne comprend que le secteur suivant:

Aa secteur où toute construction est interdite.

4 - La zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V du présent règlement, est:

N - zone équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels; elle est repérée aux plans par le sigle N;

elle comprend les secteurs suivants, ainsi que leurs éventuelles combinaisons:

Ne secteur correspondant au Lac de Bouzey à ses plus hautes eaux, aux ouvrages hydrauliques et de navigation qui lui sont liés (digue, canal, rigole d'alimentation, à)

Nf secteur correspondant au Fort de Sanchey et aux ouvrages militaires;

Nh secteur où sont autorisées les exploitations de pépiniéristes et horticulteurs;

Ni secteur de terrains humides et/ou inondables;

NI secteur destiné à accueillir des habitations légères de loisirs (H.L.L.);

Nr secteur correspondant au risque lié aux ouvrages hydrauliques de Bouzey;

Ns secteur destiné à accueillir des équipements sportifs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 – RISQUES SISMIQUES

La commune est située dans une zone soumise à risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (Norme PS92 relative à la construction parasismique). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie – dossier de « porter à la connaissance » du P.L.U.).

ARTICLE 6 – LIGNES ELECTRIQUES

Pour tout renseignement et avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique de 3ème catégorie, une déclaration doit être faite à R.T.E. GET Lorraine.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits:

- les constructions à usage
 - * d'activités économiques incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, * d'entrepôts d'activités économiques non associés au siège de ces activités;
- les créations ou extensions de tous bâtiments agricoles;
- la réutilisation, pour l'hébergement d'animaux, d'anciens bâtiments agricoles;
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières;
- les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules non liés une activité professionnelle de vente, location ou réparation de véhicules;
 - * les garages collectifs de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au §3 ci-après:

- les constructions et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 ci-dessus;
- les coupes et abattages d'arbres;
- les clôtures.

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

- les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu à l'article L 430-1 alinéa du Code de l'Urbanisme;
- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels (groupe = plus de deux garages) et les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voirie, deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à leur utilisation par les véhicules et le matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse et desservant plusieurs logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toutes construction neuve mais aussi en cas de transformation d'un immeuble exigeant de nouvelles capacités comme un changement de destination , ou une transformation pouvant être assimilée à la reconstruction d'un immeuble neuf, ou encore,, si même en l'absence de transformation d'usage, les propriétaires déjà raccordés à l'égout réalisent des travaux de nature à induire un supplément d'évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le règlement local d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré- traitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public.

Toutefois, dans le secteur UAa en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe.

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UAa, pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation.

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication graphique particulière portée aux plans, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies.

Ce retrait ne peut être inférieur à:- 5 mètres de l'alignement des voies, alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres), la construction nouvelle doit être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est à dire doit observer le même retrait ou un retrait intermédiaire entre ceux des bâtiments existants).

De plus, dans le cas d'une véranda d'une emprise au sol de 3m² maximum ou d'un abri type marquise implantés devant l'entrée sur voie publique d'une habitation, le recul est ramené à 3 mètres.

Sauf dans le cas où le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres) et dans le cas d'une véranda ou d'un abri type marquise comme dit ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée, sur une profondeur de 15 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UA 13 du présent règlement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3,50 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UA 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,20 (cf. définition en annexe).

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,24 pour les permis de construire spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder, à l'égout des toitures: 10 mètres.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes de hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus), la construction nouvelle doit respecter la continuité de hauteur des bâtiments existants (c'est à dire doit atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments existants contigus, ou une hauteur intermédiaire entre celle des bâtiments existants contigus).

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BATIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes, à) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange), l'aspect et la couleur des matériaux d'origine.

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du ^3 ci-dessus.

3 - ASPECT DES AUTRES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES

3.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de france, alpestre, nordique, ... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

3.2 - Façades et pignons

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) sont interdites. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus. Les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits s'ils ne sont pas recouverts d'un revêtement mat, durable.

Les bardages en bois à lames verticales, notamment dans le triangle des pignons, sont recommandés.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune. En tout état de cause, le blanc et toute teinte vive sont interdits.

3.3 - Portes et fenêtres ouvertes dans les murs

Les ouvertures dans les murs (sauf éventuellement celles éclairant des pièces enterrées, celles situées en façade Sud ou non visibles depuis la rue) seront plus hautes que larges et auront des proportions comprises entre 1,1/1 et 2/1. La proportion entre parties pleines et ouvertures sera celle rencontrée dans les bâtiments ruraux traditionnels de la commune.

3.4 - Toitures

En toiture, seules les lucarnes traditionnelles (cf. illustration ci-contre) et les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées.

Les toitures principales comporteront deux pans ou composeront un ensemble de toits à deux pans. Les pans de toiture seront deux à deux de pente égale et comprise entre 25 et 45°. Ainsi, les toitures en terrasse, ou de pente plus faible qu'indiquée ci-dessus, ou à pans inversés (avec chéneau encaissé), ou à pan unique sont interdites.

La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli à brun ou ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal, nonobstant les prescriptions du ^ 3.5 ci-après relatives aux annexes de moins de 20 m² au sol).

De même, pour les réfections, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 45', on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

3.5 - Aspect des annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux.

Cependant, la pente des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15 et 45'. De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas.

Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.

4.- ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS

(AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Les constructions autres que les bâtiments d'habitation et leurs annexes s'inspireront des dispositions du §3 ci-dessus, mais en tout état de cause respecteront les dispositions minimales suivantes:

- les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites;
- revêtement mat ou enduit sur matériaux bruts;
- teinte des revêtements prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune; blanc et teintes vives interdits;
- en toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées;
- les toitures principales comporteront deux pans ou composeront un ensemble de toits à deux pans; les pans de toiture seront deux à deux de pente égale et comprise entre 25 et 45' (entre 15 et 45' pour les annexes de moins de 20 m² au sol); ainsi, les toitures en terrasse, ou de pente plus faible qu'indiquée ci-dessus, ou à pans inversés (avec chéneau encaissé), ou à pan unique sont interdites;
- la couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli à brun ou ardoise;
- pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en matériau qu'en couleur.

5 - CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par une haie vive en essence non résineuse (de plus, les essences à feuillage persistant ne sont pas recommandées) ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence non résineuse (de plus, les essences à feuillage persistant ne sont pas recommandées).

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m. La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m (sauf en cas de nécessité d'un écran).

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.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéa 3, 4,5) du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal, et ne peuvent être comptabilisées pour une autre opération.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La demande de permis de construire ou d'aménager comprendra un plan détaillé de paysagement et de végétalisation arborée ayant recueilli l'accord de la Commune. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est recommandé (essence persistante recommandée uniquement pour les écrans).

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal et/ou minéral) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m², ainsi qu'en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran.

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,24 pour les permis de construire spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».

CHAPITRE II

RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Dans toute la zone UB (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- les constructions à usage:
 - * d'activités économiques incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - * d'entrepôts d'activités économiques non accompagnés du siège de ces activités;
- les créations ou extensions de tous bâtiments agricoles;
- la réutilisation, pour l'hébergement d'animaux, d'anciens bâtiments agricoles;
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules non liés une activité professionnelle de vente, location ou réparation de véhicules;
 - * les bâtiments à usage de garage collectif de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

Dans le secteur UBc

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBc ci-après.

Dans le secteur UBd

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBd ci-après.

Dans le secteur UBe

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBe ci-après.

Dans le secteur UBf

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBf ci-après.

Dans le secteur UBk

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBk ci-après.

Dans le secteur UBt

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBt ci-après.

Dans toute la zone UB sauf le secteur UBk

- les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après:

Dans toute la zone UB (donc y compris tous les secteurs)

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage;
- les coupes et abattages d'arbres;
- les clôtures.

Dans toute la zone UB, sauf les secteurs UBc, UBd, UBe, UBf, UBk, UBt (donc y compris les secteurs UBa et UBb)

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UB 1 ci-dessus.

Dans le secteur UBc

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions légères démontables liées aux sports et aux loisirs;
- les aires de jeux et de sports démontables;
- les aires de stationnement.

Dans le secteur UBd

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions à caractère touristique (par exemple: office de tourisme, hôtellerie, restauration, d'équipement sportif léger, équipement culturel, aire de stationnement paysagée).

Dans le secteur Ube

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions d'équipement médico-social (maison de retraite, à).

Dans le secteur UBf

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions d'équipement administratif, scolaire, socio-éducatif ou sportif, et les logements de fonction liés au fonctionnement, à l'entretien, au gardiennage de ces équipements;
- les logements sociaux.

Dans le secteur UBk

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions liées aux activités de camping et de caravanage;
- les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UBt

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les terrains de jeux de taille et de nature adaptée à la vocation du secteur;
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, à vocation touristique, et/ou de restauration, y compris les résidences de loisirs et/ou de tourisme,;
- les installations classées directement liées à la vocation du secteur et nécessaires à son fonctionnement;
- les occupations et utilisations du sol (notamment les aires de stationnement) directement liées à la vocation du secteur et nécessaires à son fonctionnement.

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

- les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu à l'article L 430-1 alinéa d du Code de l'Urbanisme;
- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage;

- dans le secteur UBc,

* les constructions autorisées devront être démontées pour toute période d'inutilisation de plus de un mois;

* les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature sont autorisées, même s'il en résulte une légère extension;

* les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques autorisés devront s'intégrer au site ou à la construction préexistante concernée;

- dans le secteur UBd, les constructions devront constituer un signal marquant l'entrée du site du Lac de Bouzey; par ailleurs, elles respecteront les orientations particulières d'aménagement concernées; enfin, les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques autorisés devront être dissimulés dans le site ou dans la construction concernée;

- dans le secteur UBf, les équipements sportifs devront être liés aux activités scolaires;

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,

* pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;

* et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Dans toute la zone UB

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Sur les terrains de plus de 4% de pente, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

Dans toute la zone UB sauf les secteurs UBb et UBd

Les groupes de garages individuels (groupe = plus de deux garages) et les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voirie, deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou aux parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

De plus, dans le secteur UBt

La desserte automobile se fera en séparant les entrées et sorties de la voirie interne à l'opération vis à vis de la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à leur utilisation par les véhicules et le matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse et desservant plusieurs logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Dans la zone UB

Toutes construction neuve mais aussi en cas de transformation d'un immeuble exigeant de nouvelles capacités comme un changement de destination , ou une transformation pouvant être assimilée à la reconstruction d'un immeuble neuf, ou encore,, si même en l'absence de transformation d'usage, les propriétaires déjà raccordés à l'égout réalisent des travaux de nature à induire un supplément d'évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le règlement local d'assainissement.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré- traitement, avec les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe, Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sur et/ou sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés.

En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UB, sauf le secteur UBa

Pas de prescription.

Dans le secteur UBa

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation.

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone UB sauf le secteur UBb

Ce retrait ne peut être inférieur à:

- 15 mètres de l'axe de la RD 460,

- 5 mètres de l'alignement des autres voies,

alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Dans le secteur UBb

Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres de l'alignement des RD 41 et Rue du Lac (sauf pour les extensions de constructions existantes dont le retrait était inférieur à 3 mètres à la date de publication du P.O.S. de Bouzey, et dans ce cas, le retrait de l'extension sera égal au retrait du bâtiment préexistant); l'alignement fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Dans toute la zone UB

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant, les ouvrages techniques (transformateurs, à) pourront être implantés à l'alignement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UB 13 du présent règlement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure:

- à 3 mètres dans les secteurs UBb et UBt,
- à 4 mètres dans le reste de la zone UB.

Cependant, dans toute la zone UB sauf le secteur UBb, la construction en limite de propriété est autorisée

- pour des bâtiments dont les propriétaires sont d'accord pour les édifier simultanément et jointifs ou mitoyens, de hauteurs sensiblement égales;
 - pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article UB 10) n'excède pas 3,50 mètres.
- Les piscines sont autorisées dans la zone d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**Dans la zone UB, sauf le secteur UBb**

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies de pièces principales servant à l'habitation ou au travail de jour ou de nuit, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies (c'est à dire à une hauteur de 1 mètre au-dessus du plancher et dans un plan vertical perpendiculaire au plan de façade de la baie), serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le secteur UBb

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur de la partie qui lui fait face du plus haut des bâtiments.

Dans toute la zone UB

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3,50 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UB 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,20 (cf. définition en annexe).

Dans le secteur UBt : le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0.25.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,30 pour les permis de construire spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».

Cette règle ne s'applique ni aux constructions recevant du public, ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder:

- 6 mètres à l'égout des toitures pour les habitations de type pavillonnaire,
- 9 mètres à l'égout des toitures pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire, à l'exception des constructions recevant du public,
- 12 mètres au faîtage (ou ouvrage en tenant lieu) pour les constructions recevant du public.

La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres dans la marge d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes, à) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange), l'aspect et la couleur des matériaux d'origine.

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du ^3 ci-dessous.

3 - ASPECT DES AUTRES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES**3.1 – Toitures et volumes**

Dans toute la zone UB sauf dans les secteurs UBf et UBt

Les toitures des annexes et dépendances pourront présenter des pentes et un nombre de pans différents sous réserve de bonne intégration dans leur environnement. S'il s'agit de toitures terrasse, elles seront limitées à 30 m² par unité.

La pente des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15° et 45°. De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas

Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la couverture de la toiture.

Dans le secteur UBt

Les toitures à un seul pan, les toitures terrasses accessibles (bordées de garde-corps) et toitures terrasses (végétalisées ou non) sont acceptées dans le cadre d'un plan d'intégration globale du projet, dans une volonté d'homogénéité architecturale.

Dans le secteur UBf

Pas de prescription.

4 - ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS

(AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Pas de prescription.

5 – CLÔTURES

Les clôtures en limite de domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, (non résineux) soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haies vives à feuillage persistant, (non résineux).

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres. (sauf en cas de nécessité d'un écran)

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront si possible s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

La hauteur du mur bahut ne peut pas dépasser le tiers de la hauteur totale de la clôture, sauf si celui-ci assure des fonctions de soutènement.

A moins qu'il ne soit constitué de pierres, le mur est enduit.

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.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Dans toute la zone UB

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

De plus, dans les secteurs UBb et UBd

Le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant (on arrondira le nombre décimal d'emplacement à l'unité supérieure, étant précisé que le nombre d'emplacements contenus dans le ou les garages sont inclus):

1 - Immeubles d'habitation et assimilés (maison de retraite,...)

- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;
- par logement de 2 ou 3 pièces: 2,0 emplacements;
- par logement de 4 ou 5 pièces: 3,0 emplacements;
- par logement de 6 pièces ou plus: 4,0 emplacements.

2 - Immeubles é usage de bureaux privés ou publics (administration, professions libérales,...)

- par tranche (complète ou partielle) de 100m² de SHON: 2,0 emplacements.

3 - Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences et assimilés

- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 1,5 emplacements.

4 - Constructions é usage de manifestations en plein air (tribunes, stade)

- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 2,0 emplacements.

5 - Immeubles é usage de commerces ou surface de vente d'activités artisanale ou industrielle

- pour une surface de vente de moins de 50 m²: 3,0 emplacements;
- pour une surface de vente comprise entre 50 et 200 m²
 - par tranche (complète ou partielle) de 50 m²
 - pour la première tranche: 3,0 emplacements;
 - pour les tranches suivantes: 1,0 emplacement;
- pour une surface de vente de plus de 200 m²: 3,0 emplacements;
 - par tranche (complète ou partielle) de 50 m²
 - pour la première tranche: 3,0 emplacements;
 - pour les tranches suivantes jusqu'à 200 m²: 1,0 emplacement;
 - pour les tranches suivantes: 0,5 emplacement.

6 - Immeubles à usage d'activités Économiques sans surface de vente

- par tranche (complète ou partielle) de 100 m² de SHO: 3,0 emplacements.

7 - établissements hospitaliers, cliniques et assimilés

- par tranche (complète ou partielle) de 10 lits: 5,0 emplacements.

8 - établissements d'enseignement et assimilés

- établissements du 1er degré, par classe: 1,5 emplacements;
 - établissements du 2nd degré, par classe: 2,5 emplacements;
- ces établissements devront également comporter des aires de stationnement de bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

9 - établissements d'hôtellerie et restauration

- par tranche (complète ou partielle) de 10 chambres d'hôtellerie: 7,0 emplacements;
- par tranche de 10 m² de SHON de salle de restaurant: 1,5 emplacements.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus assimilables.

De plus, dans le secteur UBt

le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant:

- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;
- par logement de 2 à 3 pièces: 1.5 emplacements;
- par logement de 5 pièces: 2,0 emplacements;
- par logement de 6 pièces: 2,5 emplacements;
- par chambre d'hôtellerie: 1,5 emplacements;
- par tranche de 5m² de surface de plancher de salle de restaurant: 1,2 emplacements.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans toute la zone UB

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour chaque demande de permis de construire (ou demande d'autorisation en tenant lieu), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et la végétation créée. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est recommandé (essence persistante recommandée uniquement pour les écrans opaques autour des dépôts).

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal et/ou minéral) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m², ainsi qu'en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran opaque.

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

Dans la zone UB, sauf les secteurs UBa et UBt

Les espaces plantés et jardinés doivent représenter 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBc

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UBt

La demande de permis de construire ou d'aménager comprendra un plan détaillé de paysagement et de végétalisation arborée ayant recueilli l'accord de la Commune.

Ce plan de végétalisation arborée comprendra la plantation de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'opération, étant entendu que les haies séparatives des lots affectés aux habitations ne sont pas prises en compte dans le calcul, l'ensemble plutôt groupé en bosquets et en priorité à proximité des aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,30.

Dans le secteur UBf, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE III

RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage:
 - * d'habitation,
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules non liés une activité professionnelle de vente, location ou réparation de véhicules;
 - * les bâtiments à usage de garage collectif de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage;
- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UY1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 - Accès**

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la

Commune de SANCHEY

ZONE UY

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à leur utilisation par les véhicules et le matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse et desservant plusieurs logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe, Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant, les ouvrages techniques (transformateurs, à) pourront être implantés à l'alignement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

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 sans diminuer la distance avec les limites séparatives.

ARTICLE UY 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 parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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 sans diminuer la distance avec la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).

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 sans diminuer la distance avec les limites séparatives.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder 10 mètres au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

Les enduits, la coloration des bardages métalliques et des huisseries, de couleur vive sont interdits.

En façade, la couleur blanche est interdite.

En cas de nécessité de sécurité, il sera préféré des clôtures métalliques d'un ton vert sombre.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

Dans toute la zone 1AU (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 ci-après.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après:

Dans toute la zone 1AU (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés;
- les clôtures;
- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension ou la création d'une annexe, dans la limite de 40 m²;
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres;

- les occupations et utilisations du sol suivantes:

* les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires par la nature ou le relief du sol, et liés à la construction autorisée, ou qui se révéleraient nécessaires pour remplir les conditions du ^3 ci-dessous; la réalisation de «taupinière» (butte de terre rapportée contre un sous-sol peu ou non enterré) est cependant interdite, comme indiqué à l'article 1AU 11.

Dans le secteur 1AUa

- les opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, comportant ou non des équipements collectifs, des commerces de détail, de l'artisanat, des bureaux, des services et des installations classées (sauf carrières).

Dans le secteur 1AUc

- les constructions à usage:

- * de résidences de loisirs et/ou de tourisme,
 - * d'hébergement hôtelier, éventuellement avec service de restauration,
- les équipements légers de loisirs.

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

Dans toute la zone 1AU (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
- * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
- * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

Dans le secteur 1AUa

- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage.
- les opérations à usage principal d'habitation autorisées au §2 ci-dessus devront:
 - faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur 1AUa concerné et compatible avec les Orientations Particulières d'Aménagement définies au présent P.L.U.
 - * ne pas créer de délaissé de terrain inconstructible,
 - * réserver les accès nécessaires en cas de réalisation par tranches,
 - * voir la réalisation de tous leurs équipements internes adaptée à l'ensemble du secteur et prise en charge par l'aménageur.

Dans le secteur 1AUc

- les opérations autorisées au §2 ci-dessus devront:

- * faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur 1AUc concerné et compatible avec les Orientations Particulières d'Aménagement définies au présent P.L.U.,
- * ne pas créer de délaissé de terrain inconstructible,
- * réserver les accès nécessaires en cas de réalisation par tranches,
- * voir la réalisation de tous leurs équipements internes adaptée à l'ensemble du secteur et prise en charge par l'aménageur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 - Accès**

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels ou parcs de stationnement (groupe = plus de deux garages ou parcs) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voirie, deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés, et seront à la charge du réalisateur de l'opération.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le règlement local d'assainissement.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe,

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation.

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ce retrait ne peut être inférieur à:

- 15 mètres de l'axe des RD 460 et RD 41,
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies, sauf dans le secteur 1AUc.
- alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 1AU 13 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

- à 3 mètres dans le secteur 1AUc,
- à 4 mètres dans le reste de la zone 1AU.

Cependant, la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10) n'excède pas 3,50 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies de pièces principales servant à l'habitation ou au travail de jour ou de nuit, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies (c'est à dire à une hauteur de 1 mètre au-dessus du plancher et dans un plan vertical perpendiculaire au plan de façade de la baie), serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3,50 mètres de hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,20 (cf. définition en annexe).

Dans le secteur 1AUc : le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0.25.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,30 pour les permis de construire spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder:

- 6 mètres à l'égout des toitures pour les habitations de type pavillonnaire,
- 9 mètres à l'égout des toitures pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire, et autres que les constructions recevant du public,
- 12 mètres au faîtage (ou ouvrage en tenant lieu) pour les constructions recevant du public.

La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres dans la marge d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes, à) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange), l'aspect et la couleur des matériaux d'origine.

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du §3 ci-dessous.

3 - ASPECT DES AUTRES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES**3.1 – Toitures et volumes**

Les toitures des bâtiments principaux devront répondre aux critères d'architecture suivants:

2 pans principaux dont la pente sera comprise entre 25° et 45°.

Toutefois les toitures 4 pans pourront être partiellement autorisées.

Les toitures visibles seront de couleur rouge vieilli à brun et ardoise, sauf pour les éléments de production d'énergie solaire.

Les toitures des annexes et dépendances pourront présenter des pentes et un nombre de pans différents sous réserve de bonne intégration dans leur environnement. S'il s'agit de toitures terrasse, elles seront limitées à 30 m² par unité.

La pente des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15° et 45°. De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas

Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la couverture de la toiture.

4 - ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS

(AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Pas de prescription.

5 – CLÔTURES

Les clôtures en limite de domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, (non résineux) soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haies vives à feuillage persistant, (non résineux).

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres. (sauf en cas de nécessité d'un écran)

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront si possible s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

La hauteur du mur bahut ne peut pas dépasser le tiers de la hauteur totale de la clôture, sauf si celui-ci assure des fonctions de soutènement.

A moins qu'il ne soit constitué de pierres, le mur est enduit.

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.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

De plus, dans les secteurs 1AUa et 1AUc

le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant (on arrondira le nombre décimal d'emplacement à l'unité supérieure, étant précisé que le nombre d'emplacements contenus dans le ou les garages sont inclus):

1 - Immeubles d'habitation et assimilés

- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;
- par logement de 2 ou 3 pièces: 2,0 emplacements;
- par logement de 4 ou 5 pièces: 3,0 emplacements;
- par logement de 6 pièces ou plus: 4,0 emplacements.

Uniquement dans le secteur 1AUc

le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant:

- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;
- par logement de 2 à 3 pièces: 1.5 emplacements;
- par logement de 5 pièces: 2,0 emplacements;
- par logement de 6 pièces: 2,5 emplacements;
- par chambre d'hôtellerie: 1,5 emplacements;
- par tranche de 5m² de surface de plancher de salle de restaurant: 1,2 emplacements.

2 - Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences et assimilés

- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 1,5 emplacement.

3 - Constructions à usage de manifestations en plein air (tribunes, stade)

- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 2,0 emplacements.

4 - établissements d'hôtellerie et restauration

- par chambre d'hôtellerie: 1,5 emplacements;
- par tranche de 5m² de surface de plancher de salle de restaurant: 1,2 emplacements.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour chaque demande de permis de construire (ou demande d'autorisation en tenant lieu), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et la végétation créée. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est recommandé (essence persistante recommandée uniquement pour les écrans).

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal et/ou minéral) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m², ainsi qu'en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran.

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

Dans le secteur 1AUc

La demande de permis de construire ou d'aménager comprendra un plan détaillé de paysagement et de végétalisation arborée ayant recueilli l'accord de la Commune.

Ce plan de végétalisation arborée comprendra la plantation de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'opération, étant entendu que les haies séparatives des lots affectés aux habitations ne sont pas prises en compte dans le calcul, l'ensemble plutôt groupé en bosquets et en priorité à proximité des aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,30.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1 - Rappel:

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, et les abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Interdictions:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après sont interdites. En particulier, tout changement de destination des bâtiments est interdit.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation du défrichement.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au §3 ci-après:

Dans le secteur Aa:

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés;

- les coupes et abattages d'arbres;

- les clôtures.

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

- pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, toutes dispositions devront être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site;
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront autorisés que s'ils sont rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et sont liés à des travaux de construction autorisés au ^2 ci-dessus;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être en nombre minimal, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Sans objet.

2 – Assainissement

Sans objet.

2B - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1 - Rappel:

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, et les abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Interdictions:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après sont interdites. En particulier, tout exhaussement du sol ou remblai sont interdits dans les secteurs humides Ni. De plus, toutes constructions nouvelles (y compris petits bâtiments annexes, extensions, logements de gardiennage, reconstructions des bâtiments sinistrés, etc ...) sont interdites au pied du barrage de Bouzey, et ce jusqu'au Canal des Vosges (c'est à dire dans la partie concernée des secteurs Ne, Ni et Nr) du fait de la prise en compte du risque lié au barrage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques (plan de zonage);
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au §3 ci-après:

Dans toute la zone N (sauf dans les secteurs spécifiques Ne, Ni, Nl, Nr):

- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature, même s'il en résulte une légère extension, ou la construction, à proximité d'un bâtiment principal, d'un petit bâtiment annexe isolé, dans la limite de 40 m²;
- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris les logements de gardiennage et les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés;
- les aménagements et équipements légers liés à la découverte, à la mise en valeur, à la protection et à la gestion de la forêt;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés;
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux activités forestières, ou aux aménagements et équipements légers autorisés pour la découverte de la forêt;
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres;
- les clôtures.

Dans la zone N, sauf dans les secteurs Ne, Nf, Nh, Ni, Nl, Nr et Ns:

- les constructions et abris accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités forestières;
- les installations classées, liées et nécessaires aux activités forestières, hormis les carrières;
- les constructions d'habitation directement liées et nécessaires aux activités forestières
- les aménagements, transformations, et extensions d'installations classées déjà existantes;
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant: les équipements liés à la découverte de la nature;
- les abris pour animaux, par construction ouverts en permanence sur au moins un côté.

Sont autorisés dans les secteurs suivants :

- dans le secteur Ne:

les coupes et abattages d'arbres;

les clôtures;

tous équipements d'infrastructure ou de superstructure, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires et directement liés au bon fonctionnement ou à la mise en valeur du réservoir de Bouzey et des ouvrages hydrauliques et de navigation qui lui sont liés (digue, canal, rigole d'alimentation, à), ainsi qu'au développement touristique du site et au «Véloroute Ch. le Téméraire».

- dans le secteur Nf:

les constructions, les aménagements, transformations, extensions des installations existantes et tous équipements, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires et directement liés à l'entretien ou à la mise en valeur du Fort de Sanchey et des autres ouvrages militaires.

- dans le secteur Nh:

les installations et constructions accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités de pépiniéristes et d'horticulture.

- dans le secteur NI :

- les habitations légères de loisirs.

- dans les secteurs Ni et Nr:

les coupes et abattages d'arbres;

les clôtures.

- dans le secteur Ns:

uniquement les constructions liées aux activités sportives.

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

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ne devront pas porter atteinte au style ou au caractère de ces bâtiments;

- la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité forestière ne peut être réalisée que si ces bâtiments sont reconnus indispensables à l'activité forestière et justifiés par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation; les caractères «indispensable» et «justifié» seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants

a) la nature de l'activité forestière du demandeur,

b) la qualité de l'exploitant, telle que définie ci-dessous:

->avoir une activité forestière à titre principal en tant qu'exploitant;

- les installations classées autorisées au §2 ci-dessus seront assorties de prescriptions spéciales rendant possible le voisinage de ces installations et de l'habitat existant dans la zone ou des zones contiguës;
- pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, toutes dispositions devront être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être en nombre minimal, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

D'une manière générale, l'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public de distribution d'eau potable, s'il existe avec des caractéristiques suffisantes, et ce en respectant ces caractéristiques.

À défaut de réseau collectif public, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage (source, puits, ou forage), dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement**2A - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle générant des effluents à épurer doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public. Notamment, les purins et lisiers ne seront rejetés ni dans les canalisations d'eaux usées, ni dans les canalisations d'eaux pluviales.

À défaut de réseau collectif public d'assainissement, un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est admis.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction projetée génère des effluents à épurer et que le raccordement au réseau collectif public d'assainissement n'est pas possible, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques, physiques, ou géométriques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques:

Ce retrait ne peut être inférieur à:

- 15 mètres de l'alignement de la RD 460, pour toutes les constructions;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies, pour les habitations ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies, pour les autres constructions, alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cependant, les transformations, modifications ou extensions de bâtiments existants visées au §2 de l'article N 2 ci-avant, pourront ne pas être assujetties aux marges de reculement ci-dessus, mais devront alors respecter une marge de reculement (plus réduite) au moins égale à celle du bâtiment existant.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Uniquement pour le secteur NI, zone dédiée à l'aménagement de cabanes dans les arbres, l'implantation des constructions liées aux équipements du projet H.L.L., est libre sur le site.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (marge d'isolement).

Cette distance le long des limites des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) et de leurs secteurs sera conforme à la réglementation en vigueur.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction non liée à l'activité forestière ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites de forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre et sauf dans le secteur NI.

De plus, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).

Uniquement pour le secteur NI, zone dédiée à l'aménagement de cabanes dans les arbres, l'implantation des constructions liées aux équipements du projet H.L.L., est libre sur le site.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments d'habitation, situés sur une même propriété que les bâtiments abritant les activités autorisées et non contigus avec ces derniers, doivent être implantés de telle manière que les baies de pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies (c'est à dire à une hauteur de 1 mètre au-dessus du plancher et dans un plan vertical perpendiculaire au plan de façade de la baie), serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 5 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Pas de prescription (cf. définition en annexe).

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder, à l'égout des toitures:

- 10 mètres pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière,
- 8,5 mètres pour les autres constructions non pavillonnaires,
- 6 mètres pour les constructions pavillonnaires.

La superficie maximale des abris autorisés pour animaux sera de 50 m.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le site qui les accueille, et pour cela présenter une unité dans les matériaux apparents et un aspect général respectant l'environnement (notamment les rythmes du paysage rural ou montagnard).

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS D'HABITATION ET D'ACTIVITÉ

2.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique ... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

2.2 - Façades et pignons

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus. Les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits s'ils ne sont pas recouverts d'un revêtement mat, durable.

Les bardages en bois à lames verticales, notamment dans le triangle des pignons, sont recommandés.

La teinte des revêtements favorisera l'intégration dans le paysage naturel. En tout état de cause, le blanc et toute teinte vive sont interdits.

2.3 - Toitures

En toiture, seules les lucarnes traditionnelles (cf. illustration ci-contre) et les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées.

Les toitures principales comporteront deux pans ou composeront un ensemble de toits à deux pans. Les pans de toiture seront deux à deux de pente égale et comprise entre 25 et 35°. Ainsi, les toitures en terrasse, ou de pente plus faible qu'indiquée ci-dessus, ou à pans inversés (avec chéneau encaissé), ou à pan unique sont interdites.

Toutefois, la pente des toitures pourra descendre jusqu'à 15° pour les bâtiments d'exploitation agricole (hangars ...) et pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol. De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli à brun ou ardoise.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en matériau qu'en couleur.

2.4 - Aspect des annexes aux bâtiments d'habitation

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux (matériaux, aspect, couleur des façades et toitures), définies aux §§ 2.1 à 2.4 ci-dessus.

Ainsi sont notamment interdites les annexes (garages, abris de jardin, bûchers, remises, hangars, abris pour petits animaux, abris de toute destination) lorsqu'elles sont édifiées et/ou couvertes en matériaux de récupération, en matériau non revêtu bien que destiné à l'être, en matériaux brillants ou réverbérants, en plaques ondulées non teintées dans la masse.

Cependant, la pente de toitures des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15° et 35°.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique ou de relief ou d'aspect architectural, être accolées aux bâtiments principaux et composées avec eux. Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.

3 - CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées par:

une haie vive en essence non résineuse (de plus, les essences à feuillage persistant ne sont pas recommandées),

ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, sauf impossibilité sans mur bahut,

doublés ou non de haie vive en essence non résineuse (de plus, les essences à feuillage persistant ne sont pas recommandées).

La hauteur de l'éventuel mur bahut n'excédera pas 0,50 m;

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,50 m.

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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour chaque demande d'autorisation de construire un ouvrage nouveau (ou simple déclaration), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ANNEXE

➤ Définition :

Nouveau site agricole :

Construction(s) agricole(s), isolée(s) ou non, liée(s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCOT, hormis :

- les nouvelles annexes¹ de sites existants (Ex : construction d'un hangar de stockage de paille pour un élevage de vaches allaitantes existant)
- les constructions liées à des élevages de type familial² (Ex : construction de boxes pour des chevaux utilisés pour le loisir de leurs propriétaires)
- les nouveaux bâtiments d'élevage³ s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur (Ex : construction d'un atelier de taurillons en complément d'un élevage laitier)

¹ *Annexes : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage, de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite*

² *Élevage de type familial : élevage dont la production est destinée à la consommation familiale, dans le cas de lapins, volailles, porcins et caprins ou, à l'agrément de la famille (d'après le Règlement Sanitaire Départemental)*

³ *Bâtiments d'élevage : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles où la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent / m²*

Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol relative au coefficient d'emprise au sol est définie comme l'aire du polygone résultant de la projection verticale de la construction sur le sol, toutes saillies comprises.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à l'aire de la parcelle.

AU RÉGLEMENT DU P.L.U. DE SANCHEY

NB: Il convient d'entendre l'expression «après l'approbation du SCOT» de la façon suivante:
«après l'approbation du SCOT des Vosges Centrales, c'est à dire après le 10 Décembre 2007.»

FENÊTRES EN TOITURES (ARTICLE UA11)



fenêtre de toit en pente

LUCARNES



lucarne à deux pans
dite Jacobine, en
bâtière ou à cheval



capucine