

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE

Projet :

CLEREY-SUR-BRENON PLU

Mission :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document :

Règlement



Dossier Enquête Publique

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane
240 rue de Cumène BP 45
54 230 NEUVES-MAISONS
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU
ET AU SECTEUR 1AUj****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans le secteur 1AUj :**

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

Dans le reste de la zone 1AU :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'entrepôts sauf pour les cas visés à l'article 2
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol $>$ ou $=$ à 100 m^2 ou $>$ ou $=$ 2 ha sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions autres que les éoliennes dont la hauteur est $>$ 12 m et dont la SHOB est $<$ ou $=$ à 2 m^2 ;
- les murs d'une hauteur $>$ ou $=$ 2 m ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- les aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le schéma sectoriel d'aménagement,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**Dans le secteur 1AUj :**

. les constructions destinées à des abris des jardins, dépendances, piscines et garages dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le reste de la zone 1AU :

- les constructions destinées à des abris des jardins, dépendances, piscines et garages dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- les constructions à usage d'exploitation agricole suivante :
 - les bâtiments agricoles à usage familial
 - les transformations, extensions mesurées et annexes techniques des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être liées à une activité artisanale.
- les garages collectifs de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

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

Les accès aux portes d'entrée et de garage de la façade principale se feront au niveau du terrain naturel.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

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

- ASSAINISSEMENT

La commune de CLEREY-SUR-BRÉNON n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Lorsque le dispositif d'assainissement collectif sera réalisé le raccordement au(x) réseau(x) de collecte sera obligatoire, dans le respect du zonage d'assainissement.

- RESEAUX SECS

Tout nouveau réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :**

6.1.1. De l'alignement des voies automobiles

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

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

6.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

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

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf dans le secteur 1AUj pour les abris de jardins, dépendances dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m² extensions comprises et pour les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises .

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)**

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale

10.2.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres à la faîtière.

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

10.2.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.2.3. La hauteur des garages, dépendances et abris de jardins ne pourra excéder 3 mètres.

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

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1. Dessin général des façades sur rue**

11.1.1. Les façades sur rue seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires plus hautes que larges. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.1.2. Sont interdits en façade :

- les saillies architecturales (marquises,...) à la différence des saillies techniques (volée de toitures, descentes d'eaux pluviales,...), Les loggias au niveau des portes d'entrée sont autorisées.
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

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

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage est placé parallèlement à la rue.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

11.2.3. Les saillies en toitures de la façade sur rue sont interdites

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle sauf pour les vérandas et les capteurs solaires.

11.3. Enduit et coloration de façade

11.3.1. Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

La coloration des enduits se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs annexé au P.L.U.

11.4. Huisseries.

11.4.1. Les huisseries quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants resteront posées en ménageant un tableau.

11.5 Autres

11.5.1. Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions voisines.

11.5.2. Sont interdits les dépendances et les bâtiments agricoles à usage agricole tels réalisés avec des moyens de fortune.

11.6 Installations liées aux énergies renouvelables

11.6.1. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Une place de stationnement devra avoir une surface minimale de 15 m².

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes:

- 2 places de stationnement couvertes dans le gabarit du bâtiment existant.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les essences utilisées seront des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.