

5. règlement

après modification du PLU de Verzeille



Commune de **Verzeille** – 11 250

chapitre 1 - dispositions applicables à la zone U

article U-1 - occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale
- les carrières
- le stationnement des caravanes isolées
- les mobiles homes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping
- les terrains de caravanage
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements des sols
- toute construction qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que fossés pluviaux).

de plus, en Ui et U1i :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRI du bassin du Lauquet correspondant au type de risque de la zone.

article U-2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées liées à la vie de la zone
- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou qu'ils ne doivent pas en entraîner une augmentation
- les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage
- les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone
- les clôtures situées dans une bande de 7 mètres à compter du haut des berges des ruisseaux à condition qu'elles soient ajourées à partir du terrain naturel

de plus, en Ui et U1i :

- les constructions et clôtures en zones inondables devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRI du bassin du Lauquet.

article U-3 – accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de

lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En U1, le tracé des voies devra être compatible avec ceux tracés dans la pièce n°3 « orientations d'aménagement ».

article U-4 – desserte par les réseaux

1. eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. assainissement

Eaux usées

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau apte recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

article U-5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article U-6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise de la RD104.

Non réglementé pour les autres voies.

En U1, l'implantation des constructions doit être compatible avec celle illustrée dans les « orientations d'aménagement ».

article U-7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3m.

En U1, l'implantation des constructions doit être compatible avec celle illustrée dans les « orientations d'aménagement ».

L'implantation sur 2 limites séparatives est autorisée.

article U-8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3m.

article U-9 – emprise au sol

Non réglementé.

article U-10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

En U1, la hauteur d'une construction ne peut excéder 8m.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

article U-11 – aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être bruts y compris sur les clôtures.

article U-12 – stationnement des véhicules

Pour les opérations importantes pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il pourra être exigé :

- 1 place / logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- 1 place / tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette, pour les autres constructions

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

article U-13 – espaces libres, plantations, espaces boisés

Non réglementé.

article U-14 – coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

chapitre 2 - dispositions applicables à la zone AU

article AU-1 - occupations et utilisations du sol interdites

en AU1 et AU2 :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale
- les carrières
- le stationnement des caravanes isolées
- les mobiles homes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping
- les terrains de caravanage
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements des sols
- toute construction qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que fossés pluviaux).

de plus, en AU1i:

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRI du bassin du Lauquet correspondant au type de risque de la zone.

en AUa :

- l'habitat, à l'exception des cas prévus à l'article AU-2, § en AUa
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage de parc de stationnement
- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat
- les carrières
- le stationnement des caravanes isolées
- les mobiles
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping
- les terrains de caravanage
- les parcs d'attraction et d'aires de jeux
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements des sols
- toute construction qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que fossés pluviaux).

en AU0 :

- toute construction autre que celles visées à l'article AU-2, § en AU0.

article AU-2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

en AU1 et AU2, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve **pour la zone AU1** de leur compatibilité avec la pièce n°3 « orientations d'aménagement », les occupations et utilisations du sols suivantes sont autorisées:

- les installations classées liées à la vie de la zone
- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou qu'ils ne doivent pas en entraîner une augmentation
- les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage et à condition qu'elles soient directement liées à des bâtiments agricoles en activité, sis sur la même unité foncière, et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance
- les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone
- les clôtures situées dans une bande de 7 mètres à compter du haut des berges des ruisseaux à condition qu'elles soient ajourées à partir du terrain naturel.

de plus, en AU1i:

- les constructions et clôtures en zones inondables devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRI du bassin du Lauquet.

en AUa, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux activités autorisées (logement de fonction-gardiennage)
- les clôtures situées dans une bande de 7 mètres à compter du haut des berges des ruisseaux à condition qu'elles soient ajourées à partir du terrain naturel.

en AU0 :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures situées dans une bande de 7 mètres à compter du haut des berges des ruisseaux à condition qu'elles soient ajourées à partir du terrain naturel.

article AU-3 – accès et voirie

Pour être constructible les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En AU1, le tracé des voies et les caractéristiques des espaces publics devront être compatibles avec ceux tracés dans la pièce n°3 « orientations d'aménagement ».

article AU-4 – desserte par les réseaux

1. eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. assainissement

Eaux usées

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau un assainissement individuel est admis et doit présenter les caractéristiques préconisées dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

article AU-5 – caractéristiques des terrains

en AU1 et AUa :

Non réglementé.

en AU2 :

Pour être constructible, en l'absence de réseau public d'assainissement, un terrain devra avoir une superficie minimale nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel préconisé par la Carte d'Aptitude des sols à l'assainissement individuel dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU.

article AU-6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone AU1, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec celle illustrée dans les « orientations d'aménagement ».

De façon générale, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique ou à 5m, lorsque celle-ci longe la parcelle au nord ou à l'est.

Dans les autres cas, les prescriptions sont celles de l'article AU7.

article AU7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

en AU1:

L'implantation des constructions devra être compatible avec celle illustrée dans la pièce n° 3 « orientations d'aménagement ».

Les constructions devront s'implanter sur ou à 3m de la limite séparative la plus au nord ou la plus à l'est.

L'implantation sur 2 limites séparatives est autorisée.

en AU2 :

Les constructions devront s'implanter sur ou à 3m de la limite séparative la plus au nord ou la plus à l'est.

L'implantation sur 2 limites séparatives est autorisée.

en AUa :

Les constructions doivent s'implanter à 5m des limites séparatives nord ou est, ou en limites séparatives nord ou est.

Dans les autres cas ,les prescriptions sont celles de l'article AU6.

article AU-8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3m.

article AU-9 – emprise au sol

Non réglementé.

article AU-10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 8m.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

article AU-11 – aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être bruts y compris sur les clôtures.

article AU-12 – stationnement des véhicules

Il faudra prévoir :

- 1 place / logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- 1 place / tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette, pour les autres constructions

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

En ce qui concerne le stationnement sur les voies, il sera prévu 1 place pour 2 logements.

article AU-13 – espaces libres, plantations, espaces boisés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les limites séparatives, les chemins piétonniers seront plantés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

article AU-14 – coefficient d'occupation des sols

Non réglementé, sauf pour la zone AU0 où le COS est nul.

chapitre 3 – dispositions applicables à la zone A

article A-1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation de toute nature autres que celles visées à l'article A-2.

de plus, en Ai:

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRI du bassin du Lauquet correspondant au type de risque de la zone.

article A-2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et ses employés à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique. Ces constructions doivent être implantées à une distance maximum de 50m du siège d'exploitation. Toutefois, cette distance pourra être sensiblement augmentée pour tenir compte de la nature du sol, de la forme et de la situation topographique des parcelles ou de la nature des bâtiments d'exploitation
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- les constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles expressément liées à la valorisation de l'exploitation agricole, sous réserve que ce soit une activité accessoire à l'activité agricole.
- les clôtures situées dans une bande de 7 mètres à compter du haut des berges des ruisseaux à condition qu'elles soient ajourées à partir du terrain naturel
- toute construction autorisée si elle est située à plus de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que fossés pluviaux).
- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les carrières et des installations classées nécessaires à cette activité.

de plus, en Ai:

- les constructions et clôtures en zones inondables devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRI du bassin du Lauquet.

article A-3 – accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

article A-4 – desserte par les réseaux

1. eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la législation en vigueur.

2. assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis et doit présenter les caractéristiques préconisées dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

article A-5 – caractéristiques des terrains

Pour être constructible, en l'absence de réseau public d'assainissement, un terrain devra avoir une superficie minimale nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel préconisé par la Carte d'Aptitude des sols à l'assainissement individuel dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU.

article A-6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise de la RD104.

Non réglementé pour les autres voies.

article A-7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3m.

Non réglementé pour les constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général.

article A-8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3m.

article A-9 – emprise au sol

Non réglementé.

article A-10 – hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

article A-11 – aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain et paysager.

article A-12 – stationnement

Non réglementé.

article A-13 – espaces libres, plantations, espaces boisés

Non réglementé.

article A-14 – coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

chapitre 4 - dispositions applicables à la zone N

article N-1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation de toute nature autres que celles visées à l'article N-2.

de plus, en Ni:

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRI du bassin du Lauquet correspondant au type de risque de la zone.

article N-2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les clôtures situées dans une bande de 7 mètres à compter du haut des berges des ruisseaux à condition qu'elles soient ajourées à partir du terrain naturel
- toute construction autorisée si elle est située à plus de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que fossés pluviaux).
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des carrières et des installations classées nécessaires à cette activité.

de plus, en Ni:

- les constructions et clôtures en zones inondables devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRI du bassin du Lauquet.

article N-3 – accès et voirie

Pour être constructible les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

article N-4 – desserte par les réseaux

1. eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2. assainissement

Eaux usées

Les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

article N-5 – caractéristiques des terrains

Pour être constructible, en l'absence de réseau public d'assainissement, un terrain devra avoir une superficie minimale nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel préconisé par la Carte d'Aptitude des sols à l'assainissement individuel dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU.

article N-6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise de la RD104.

Non réglementé pour les autres voies.

article N-7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3m.

Non réglementé pour les constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt collectif.

article N-8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Non réglementé.

article N-9 – emprise au sol

Non réglementé.

article N-10 – hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

article N-11 – aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

article N-12 – stationnement

Non réglementé.

article N-13 – espaces libres, plantations, espaces boisés

Non réglementé.

article N-14 – coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.