

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3. Division du territoire en zones

Article 4. Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

Article 5. Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone UA

Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone UB

Chapitre 3 : Dispositions propres à la zone UC

Chapitre 4 : Dispositions propres à la zone UD

Chapitre 5 : Dispositions propres à la zone UE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone A

Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone N

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RAON-AUX-BOIS délimité sur le plan par tiretés entrecoupés de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R 111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme

2.2 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU" et en zones Naturelles et forestières "zones N" et zone agricole A.

3.1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **zone UA** : Cette zone urbaine correspond au centre ancien de Raon appelé « Raon Haute ». Elle accueille des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel, ou qui concourent à l'équipement de la commune.
- **zone UB** : Cette zone urbaine, à densité moyenne, correspond à des hameaux anciens et des extensions pavillonnaires récentes. Elle accueille des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel, ou qui concourent à l'équipement de la commune.
- **zone UC**: Zone urbaine affectée aux activités économiques.
- **zone UD** : Zone urbaine affectée aux équipements et logements de loisirs et tourisme.
- **zone UE** : Zone urbaine affectée aux équipements communaux, de sports et de loisirs.

3.2 - LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

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

a) La zone A, zone de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses.

b) La zone N est une zone de sites de protection de la nature ou de risques où il est indispensable d'établir une réglementation susceptible d'assurer la sauvegarde des espaces boisés et la protection des biens et des personnes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.a correspondant à une zone naturelle à protéger.
- N.j correspondant à une zone où les abris de jardins sont autorisés sous conditions.
- N.s correspondant à une zone naturelle où sont pratiquées des activités sportives.
- N.l correspondant à une zone naturelle de loisirs.
- N.h correspondant à une zone à vocation d'habitat déjà construite malgré l'absence de réseaux ou son éloignement par rapport aux hameaux.
- N.he correspondant à un secteur à vocation d'habitat écologique.
- N.c correspondant à la zone de captage

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

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

ARTICLE 5 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SUIVANTS

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La commune est comprise dans une zone de sismicité modérée , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. La commune est concernée par des zones inondables. A ce titre, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La **zone N** comprend les secteurs suivants :

- N.a correspondant à une zone naturelle à protéger.
- N.j correspondant à une zone où les abris de jardins sont autorisés sous conditions.
- N.s correspondant à une zone naturelle ou sont pratiquées des activités sportives.
- N.l correspondant à une zone naturelle de loisirs.
- N.h correspondant à une zone à vocation d'habitat déjà construite.
- N.he correspondant à une zone à vocation d'habitat écologique.
- N.c correspondant à la zone de captage

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensembles des occupations et utilisations du sols non mentionnées en N2

Est interdite la destruction des éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.123-1 7°) du Code de l'urbanisme et signalés au plan de zonage par une astérisque :*

Sont interdit les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés aux constructions et occupations admises dans la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas comprendre de partie habitable.

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs N.a et N.c sont autorisées:

- les rénovations et annexes des constructions d'habitation existantes sous les conditions définies aux articles suivants,
- les reconstructions à l'identique des bâtiments sinistrés.
- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans le secteur N.j sont autorisées :

- les abris de jardins sous les conditions définies aux articles suivants.

Dans le secteur N.h sont autorisées :

- les extensions d'habitation et leurs annexes sous les conditions définies aux articles suivants.

Dans le secteur N.he sont autorisées :

- les constructions d'habitation et leurs annexes sous forme d'un habitat écologique.

Dans le secteur N.l sont autorisés :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de la zone de loisirs.

Dans le secteur N.s, sont autorisés

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les terrains pour la pratique des sports motorisés.
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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 adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II : Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée soit par branchement sur une conduite collective de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

I - Eaux usées

Les eaux ménagères et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adaptées sur le terrain. Il faut se reporter aux fiches annexées.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance sera de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain environnant.

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

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX UNITES SEPARATIVES

La construction s'implantera à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.
Les annexes pourront s'implanter en limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts soumises ou non au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Les abris de jardins sont limités à 20m² de surface de plancher.

Dans le secteur N.h, Les extensions des constructions existantes et les annexes sont limitées à 100 m² de surface de plancher.

En N.l, l'habitat de loisir est limité à 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade à la limite basse de toit.

En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel par rapport à l'emprise de la construction.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximum des annexes et abris de jardin est de 3,5 mètres à l'égout de toiture.

Dans les secteurs **N.h et N.he**, la hauteur maximale des constructions d'habitation et extensions est de 6 mètres à l'égout de toiture.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être alignée sur la dite construction.

Dans le secteur **N.l**, la hauteur maximum des constructions est de 4 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

Toitures :

- La couverture des bâtiments doit respecter la palette des rouge à brun ou le noir .
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés.
- Des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus.
- La couleur des constructions doit contribuer à la bonne intégration du bâti dans le paysage
- Les couleurs criardes sont interdites.
- Si le bâtiment est en bardage, celui-ci aura un aspect bois
- Les différents bâtiments construits sur un même site devront avoir une harmonie dans les couleurs,
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis pour des raisons environnementales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Ouvertures :

- Les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur et seront posés en retrait de la façade.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Dans le secteur N.I, les formes d'hébergement de loisir originales type « wagons, cabanes, tipis, ... » sont autorisées.

Dans le secteur N.he, une attention particulière sera portée sur l'aspect environnementale.

Clôtures :

- Les clôtures (hors haies) en limites de la voirie communale et en limites séparatives ne dépasseront pas 1 mètre 50.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie. Celle-ci aura une hauteur maximale de 2m.
- Les clôtures ne devront en aucun cas empêcher la lisibilité des carrefours. Des hauteurs inférieures peuvent être demandées au cas par cas pour des raisons de sécurité routière.

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.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux seront choisis si possible dans un registre local.

SECTION III**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription

