



Commune de Racécourt

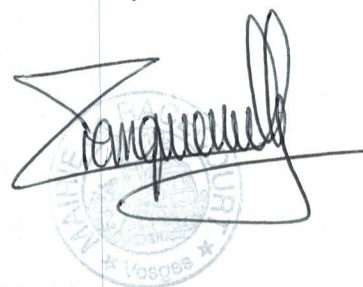
département des Vosges

Règlement écrit

intégrant la Modification n°1 du PLU
de Racécourt approuvée par
délibération du Conseil Municipal
en date du 03 mars 2026

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 13 janvier 2006.



Bureau d'études **Éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Les reprises effectuées dans le cadre de la Modification n°1 du PLU de Racécourt, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03 mars 2026, sont mentionnées en orange dans le texte.

COMMUNE DE RACECOURT

Département des VOSGES

PLAN LOCAL D'URBANISME



Prescrit par délibération du conseil municipal
du **19 Septembre 2003**
Arrêté par délibération du conseil municipal
du **28 Janvier 2005**
Approuvé par délibération du conseil municipal
du **13 janvier 2006**



3 – REGLEMENT

Cabinet J. LANGLAIS
1, rue de la Libération BP 51
54203 TOUL Cedex
Tél : 03.83.43.12.14
Fax : 03.83.63.22.26
E-Mail : service@langlais-geometre-expert.fr

Ingénieur E.S.G.T.
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
D.E.A. de Géographie de l'Aménagement
Ingénieur Conseil C.I.C.F. Infrastructures

15 FEV. 2006



REGLEMENT

TITRE I Dispositions générales

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Zone UB

TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Zone 2AU

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

LE PRESENT REGLEMENT S'APPLIQUE AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE RACECOURT.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
-
- Les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles non équipées.

La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement comprend les zones et les secteurs suivants : **UA, UAj, UB.**

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement comprend les zones et les secteurs suivants : **1AU, 1AUa et 1AUb, 2AU.**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement comprend les zones suivantes : **A.**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V du présent règlement comprend les zones et les secteurs suivants : **N, No, Ni, Nh et NL.**

UAj : Zone de protection de jardin

~~**1AUa** : Zone d'extension où les opérations d'urbanisme doivent comporter au minimum 5 constructions~~

1AUb : Zone de protection du coteau

Nh : Zone naturelle partiellement urbanisée où seules des constructions, appartenant à une certaine catégorie, ou aménagements sont autorisées

Ni : Zone à protéger en raison des risques liés aux inondations de la Gite

NL : Zone de loisirs

No : Zone à caractère ouvert à préserver

Les limites de ces différentes zones figurent dans les documents graphiques. Ceux-ci comportent en outre l'indication des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés classés à conserver, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L.123-1** du Code de l'urbanisme (article 4 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000), les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cela ne peut concerner que les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones).

Lorsqu'un immeuble bâti 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après destruction d'un bâtiment par sinistre non lié à des risques naturels, la reconstruction à l'identique est admise.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Recul au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas :

- x aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- x aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : ZONE CENTRALE D'HABITAT LORRAIN

UAj : Zone de protection de jardin

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

ARTICLE UA 1 ~ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Racécourt.

§ 2 Sont interdits

➤ Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UAj :

- Les caravanes isolées,
- Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- Les installations classées ou non et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions de type silo à voiture à usage de stationnement,
- Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les constructions à usage industriel.

➤ Dans le secteur UAj :

- Toutes les utilisations du sol autres que les abris de jardin, dépendances, annexes et garages individuels sont interdites.
-

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1.d du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone non visées dans l'article UA 1 sont admises.

Certaines cependant sont admises sous conditions :

- les aménagements et transformations de bâtiments d'exploitations agricoles existantes compatibles avec le quartier. Les extensions ne sont autorisées que pour les bâtiments agricoles non nuisants.
- les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'activités économiques existantes compatibles avec le quartier

§ 3 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec les réglementations en vigueur.

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ~ ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les 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.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UA 4 ~ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B – ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La zone n'étant pas dotée aujourd'hui d'un assainissement 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 les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte, lequel sera aux frais du propriétaire, deviendra obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1) L'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes. Les constructions devront s'aligner sur les constructions déjà existantes.

En cas de retrait par rapport aux voies de circulation, le retrait ne peut être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé excepté si la construction envisagée est une annexe ou une dépendance d'un bâtiment principal.

Dans les alignements de façades en ordre continu repérés au plan par le symbole  :

- le nu extérieur de la façade des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines,
- dans le cas d'une série de façades présentant des décrochements, le nu de la façade principale sera positionné :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

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

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

- la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UA 13 du présent règlement,
- il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus énumérées.

6.2) Si les façades existantes et voisines à une nouvelle construction ne présentent pas un alignement en ordre continu, l'implantation de ladite nouvelle construction sera examinée spécialement.

6.3) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Pour les unités représentées au plan sous la légende par , la façade sur rue de toute construction sera édifiée d'une limite latérale à l'autre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments 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, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

➤ Dans le secteur UAj :

La superficie des constructions autorisées dans ce secteur ne pourra excéder 30 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1) Pour toute construction située en façade entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 9 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout à cette hauteur au maximum.

10.2) S'il n'existe aucune référence, la hauteur des constructions principales mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7,50 mètres.

La hauteur des constructions annexes, dépendances garages et autres, non contigus au bâtiment principal ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les usoirs non clos seront respectés et toute clôture y sera prohibée.

Le nivellement des terrains :

- Les constructions devront suivre en façade la pente de la rue,
- Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites,
- La création de talus est interdite.

L'aménagement des abords entre la façade édifiée suivant l'article UA 6 et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrages plus hauts que le sol naturel, c'est à dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escalier, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves...

Enduits et coloration de façade :

- Les façades présenteront des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle du canton,
- On évitera les polychromies,
- Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieur à 2m².

La partie arrière des bâtiments :

- Les toitures à un pan pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure,
- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris doivent être réalisés avec des matériaux de qualité et s'intégrer au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale (couleurs et matériaux).

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

Toitures et volumes :

- Le faîtage sera sensiblement parallèle à la rue,
- La toiture est à 2 pans, ce dispositif pouvant être adapté pour les maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Néanmoins, on autorise les pattes d'oies pour les habitations ayant un pignon n'étant pas en limite séparative,
- Les matériaux de couverture seront ceux qui présentent une coloration en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale,
- Tous les aménagements de combles seront autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures,
- Il n'y aura pas d'accident de toiture hormis les cheminées et les flamandes (pas de chien assis),
- La toiture terrasse sera interdite excepté pour les garages accolés à l'arrière de la construction principale.
- La toiture à une seule pente devra être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site,
- Les toitures comporteront une pente inférieure à 35° par rapport à l'horizontale.

Autres :

Réglementation pour les façades figurant au plan sous la légende représentée par  :

↳ Dessin général de la façade :

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural du type portes à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels cas ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces portes,
- Ces façades ne pourront être modifiées dans leurs aspects essentiels,
- Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,
- Les saillies de façade sont interdites,
- Les huisseries, quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau,
- Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

Réglementation pour les autres façades :

↳ Dessin général de la façade :

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural du type portes à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels cas ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces portes,
- Sont interdits les retraits de façade d'un étage sur l'autre,
- Les huisseries, quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau,
- Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

ARTICLE UA 12 ~ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

ARTICLE UA 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UA 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les éléments de paysage repérés au plan par ★ en application de l'article **L.123-1.7** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (domaine privé et d'autre part que celui-ci reste visible du domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 ~ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone : ZONE MELANT L'HABITAT LORRAIN, L'HABITAT TRADITIONNEL DE LA PLAINE DES VOSGES ET L'HABITAT PAVILLONNAIRE RECENT

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

ARTICLE UB 1 ~ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Racécourt.

§ 2 Sont interdits

- Les caravanes isolées,
- Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- Les installations classées ou non et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés.

ARTICLE UB 2 ~ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1, R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'Urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone non visées dans l'article UB 1 sont admises.

Certaines cependant sont admises sous conditions :

- les aménagements et transformations de bâtiments d'exploitations agricoles existantes compatibles avec le quartier. Les extensions ne sont autorisées que pour les bâtiments agricoles non nuisants.
- les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'activités économiques existantes compatibles avec le quartier

§ 3 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone.

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les 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.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

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

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La zone n'étant pas dotée aujourd'hui d'un assainissement 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 les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte, lequel sera aux frais du propriétaire, deviendra obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en retrait de l'alignement des voies. En tout état de cause, celles-ci doivent, par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, respecter une distance minimum de :

- 5 mètres pour la RD n°266
- 3 mètres pour toutes les autres voies.

Dans tous les cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, aucune distance d'implantation n'est imposée par rapport à une ou des limites séparatives jouxtant une zone N.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments 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, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales, mesurées par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7,50 mètres, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques,...

La hauteur des annexes, des dépendances ou des garages, non contigus au bâtiment principal, ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants.

Enduits et coloration de façade :

- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des murs extérieurs seront dans les tons sobres et neutres plutôt mats.
- Aucune couleur pure (jaune citron, bleu cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels de façade (volets, encadrements, menuiseries,...) devront être en cohérence avec la coloration des façades.

La partie arrière des bâtiments :

- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris doivent être réalisés avec des matériaux de qualité et s'intégrer au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

La toiture :

- La toiture terrasse est interdite. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site. Les toitures à plusieurs pans des constructions doivent avoir une pente inférieure à 35°.
- Les matériaux de toitures sont de nature et de couleur assurant leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de 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 12,5 m² y compris les accès.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 2 par logement pour un immeuble à usage d'habitation et assimilé.

Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Services Techniques des collectivités locales).

ARTICLE UB 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UB 6, doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 ~ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services et aux équipements collectifs.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

~~1AUa : Zone d'extension les constructions seront intégrées dans un aménagement cohérent de la zone, en compatibilité avec les orientations particulières de la zone.~~

1AUb : Zone de protection du coteau

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

ARTICLE 1AU 1 ~ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U., tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Racécourt et du SDAGE.

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non réalisées dans le cadre d'opérations d'urbanisation répondant aux conditions de l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L 442-1, R 442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'urbanisme.

§ 2 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt collectif.

Les opérations d'urbanisation à usage principal d'habitation, comportant ou non des équipements collectifs, des commerces de détail, des activités artisanales et industrielles non nuisantes, des bureaux ou des services, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

§ 3 Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**1) Les opérations d'urbanisation si :**

- Elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
- Sont réalisés les équipements suivants :
 - le réseau d'eau avec des caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur et une pression suffisante dans les canalisations d'adduction arrivant aux bâtiments
 - le raccordement au système d'assainissement collectif pour toute construction engendrant des eaux usées
 - le réseau d'électricité
 - le réseau d'éclairage public
 - la voirie
- Elles sont intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur **1AUa 2AU**.
- Elles ne créent pas de délaissé de terrain inconstructible,
- Les équipements intérieurs à la zone sont pris en charge par le réalisateur de l'opération,
- Les installations classées ont leur autorisation assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.

2) Les démolitions si elles sont compatibles avec la mise en valeur, pour des motifs esthétiques, historiques, écologiques, de la zone, des quartiers, rues, monuments, sites ou secteurs à protéger.

3) Les changements de destination si les réseaux et voiries le permettent.

4) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient compatibles avec le quartier et que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les risques et les nuisances.

5) Les abris, les annexes et les dépendances sont admis à condition d'être édifiés postérieurement et sur la même unité foncière que le bâtiment principal auxquels ils sont rattachés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ~ ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les 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.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

Quel que soit le secteur, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la Route Départementale n°266 (ancienne RD n°166).

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Les voies propres à chaque opération d'urbanisme devront être conçues dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.

ARTICLE 1AU 4 ~ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La zone n'étant pas dotée aujourd'hui d'un assainissement 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 les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte, lequel sera aux frais du propriétaire, deviendra obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.

ARTICLE 1AU 5 ~ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction nouvelle devra s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres :

- de l'alignement des voies automobiles
- de l'alignement indiqué au plan
- des emplacements réservés figurant au plan

Néanmoins, pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

De plus, la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 1AU 7 ~ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, aucune distance d'implantation n'est imposée par rapport à une ou des limites séparatives jouxtant une zone N.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 1AU 8 ~ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments 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, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU 9 ~ EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 ~ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

➤ Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur 1AUb :

La hauteur des constructions principales, mesurées par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7 mètres, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques,...

La hauteur des annexes, des dépendances ou des garages, non contigus au bâtiment principal, ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

➤ Dans le secteur 1AUb :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables, et 7 mètres au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des annexes, des dépendances ou des garages, non contigus au bâtiment principal, ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

ARTICLE 1AU 11 ~ ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants excepté dans le secteur **1AUb** où la création de toute butte ou talus est interdite.

Enduits et coloration de façade :

- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des murs extérieurs seront de tons sobres et neutres plutôt mats.
- Aucune couleur pure (jaune citron, bleu cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels de façade (volets, encadrements, menuiseries,...) devront être en cohérence avec la coloration des façades.

La partie arrière des bâtiments :

- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris doivent être réalisés avec des matériaux de qualité et s'intégrer au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

La toiture :

- La toiture terrasse est interdite. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site. Les toitures à plusieurs pans des constructions doivent avoir une pente inférieure à 35°.
- Les matériaux de toitures sont de nature et de couleur assurant leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE 1AU 12 ~ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de 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 12,5 m² y compris les accès.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 2 par logement pour un immeuble à usage d'habitation et assimilé.

Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Services Techniques des collectivités locales).

ARTICLE 1AU 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 1AU 6, doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 ~ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

« bloquées »

Zone 2AU

Les dispositions du règlement de la zone 2AU « bloquée » s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : accès et voirie

Article non réglementé

ARTICLE 2AU4 : desserte par les réseaux

Article non réglementé

ARTICLE 2AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE 2AU9 : emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Article non réglementé

ARTICLE 2AU12 : stationnement

Article non réglementé

ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé

SECTION 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : Zone *agricole* à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Racecourt.

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations non visées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1**, **R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

§ 3 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants,
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitations existantes,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les gîtes ruraux à condition que cette activité soit liée directement à l'exploitation agricole et aménagée dans des bâtiments existants,
- Des locaux de vente et de transformation de produits de la ferme à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
- Le camping à la ferme.

§ 2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

Les installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les risques et les nuisances.

Les constructions devront être édifiées à minimum 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et devront respecter les réglementations en vigueur.

Les constructions destinées à l'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes se feront dans la limite de 30 % de la S.H.O.N. existante. Une maison d'habitation ne pourra s'adjoindre qu'un seul bâtiment annexe n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol de 30 m² et implanté à une distance de moins de 10 mètres du bâtiment principal.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les 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 et sécurité publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 des activités de la zone ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est admise dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental et le code de la santé publique.

B - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

La zone n'étant pas dotée aujourd'hui d'un assainissement 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 les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte, lequel sera aux frais du propriétaire, deviendra obligatoire si celui-ci se situe dans le périmètre d'assainissement collectif.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel ou le réseau public, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. En tout état de cause, celles-ci doivent, par rapport à l'axe des voies, respecter une distance minimum de :

- 75 mètres pour la RD 166, sauf dans le respect des conditions citées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 12 mètres pour les autres voies.

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

~~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 4 mètres.~~

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Pour les unités représentées au plan sous la légende par , la façade sur rue de toute construction sera édifiée d'une limite latérale à l'autre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments et, en tout état de cause, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures excepté pour les ouvrages particuliers tels que silos, tour de séchage... pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximum.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nivellements de terrain pour adaptation des constructions seront réduits au strict minimum.

Pour les bâtiments autres que ceux destinées à l'activité agricole**Enduits et coloration de façade :**

- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des murs extérieurs seront de tons sobres et neutres plutôt mats.
- Aucune couleur pure (jaune citron, bleu cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels de façade (volets, encadrements, menuiseries,...) devront être en cohérence avec la coloration des façades.

La partie arrière des bâtiments :

- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris doivent être réalisés avec des matériaux de qualité et s'intégrer au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

La toiture :

- La toiture terrasse est interdite. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site. Les toitures à plusieurs pans des constructions doivent avoir une pente inférieure à 35°.
- Les matériaux de toitures sont de nature et de couleur assurant leur bonne intégration dans le site.

Pour les bâtiments agricoles**Enduits et coloration de façade :**

- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des murs extérieurs seront de tons sobres et neutres plutôt mats.

- Aucune couleur pure (jaune citron, bleu cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels de façade (volets, encadrements, menuiseries,...) devront être en cohérence avec la coloration des façades.

Matériaux de façade :

- Les façades des constructions neuves doivent être revêtues de bois sur au moins 50 % de leur surface.

Les toitures :

- Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront arborer une coloration proche de celle d'une couverture de tuiles.
- Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

ARTICLE A 12 ~ STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE A 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les éléments de paysage identifiés au plan de zonage et légendés « Haie protégée », en application de l'article **L. 123-1.7** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 ~ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE : Zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés ou à vocation agricole.

- **Nh** : Zone naturelle partiellement urbanisée où seules des constructions, appartenant à une certaine catégorie, ou aménagements sont autorisées
- **Ni** : Zone à protéger en raison des risques liés aux inondations de la Gite
- **NL** : Zone de loisirs
- **No** : Zone à caractère ouvert à préserver

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Racecourt.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 ~ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

§ 2 Les utilisations et occupations du sol admises sont :**➤ Dans tous les secteurs :**

- les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.

➤ Dans l'ensemble de la zone excepté dans les secteurs **Nh, Ni, NL, No :**

- celles liées à l'exploitation forestière,
- celles liées à la surveillance de risques naturels,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou celles non classées dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions,
- tout bâtiment d'une superficie maximale de 50 m² lié ou non à une exploitation agricole mais destiné à abriter des animaux, du matériel agricole ou du fourrage ainsi que les abris de jardin,
- les équipements d'intérêt collectif.
- **les abris strictement liés à un usage agricole.**

➤ Dans le secteur **Nh :**

- les annexes et dépendances d'une construction principale,
- les équipements d'intérêt collectif.

➤ Dans le secteur **Ni :**

- celles visant à réduire l'ampleur des inondations,
- les équipements d'intérêt collectif.

➤ Dans le secteur No :

- les équipements d'intérêt collectif,

➤ Dans le secteur NL :

- celles liées à une activité de loisirs,
- les équipements d'intérêt collectif.

§ 3 Toutefois les utilisations et occupations du sol admises doivent respecter la condition ci-après :

Les constructions devront être édifiées à minimum 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et devront respecter les réglementations en vigueur.

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes se feront dans la limite de 30 % de la S.H.O.N. existante.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les 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.

L'autorité compétente pourra dans les cas particuliers préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

La création d'accès sur la RD n°166 est interdite.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est admise dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental et le code de la santé publique.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La zone n'étant pas dotée aujourd'hui d'un assainissement 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 les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte, lequel sera aux frais du propriétaire, deviendra obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, excepté le secteur N :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. En tout état de cause, celles-ci doivent, par rapport à l'axe des voies, respecter une distance minimum de

- 75 mètres pour la RD 166, sauf dans le respect des conditions citées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 10 mètres pour les autres voies.

Dispositions particulières au secteur N :

Les abris doivent être implantés en respectant :

- une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 166, sauf dans le respect des conditions citées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- un recul minimal de 5 mètres hors tout par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Quelle que soit la zone, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier.

La distance comptée horizontalement de tout point ~~de ce bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

➤ Dans le secteur Nh

Les annexes et les dépendances ont une emprise au sol limitée à 20 m², extension comprise et par unité foncière.

➤ Dans le secteur N :

Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

➤ Dans l'ensemble du des secteurs exceptés dans les secteurs NL et N :

La hauteur des constructions principales, mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7,50 mètres, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques,...

La hauteur des annexes, des dépendances ou des garages, non contigus au bâtiment principal, ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

➤ Dans le secteur NL

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables, et 7 mètres au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

➤ Dans le secteur N :

Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

ARTICLE N 11 ~ ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Dispositions particulières au secteur N :

Aspect extérieur des abris strictement liés à un usage agricole :

- Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

ARTICLE N 12 ~ STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

➤ Dans tous les secteurs

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

Les éléments de paysage identifiés au plan de zonage et légendés « Haie protégée », en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

➤ Dans le secteur No :

Seules les plantations de grands sujets végétaux isolés ou en verger sont autorisées. Les plantations de forêts sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 ~ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

