

DEPARTEMENT DES ARDENNES

COMMUNE DE
DAMOUZY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PRESCRIT LE	17.10.2008	CACHET DE LA MAIRIE 	SIGNATURE DU MAIRE	
ARRETE LE	24.09.2009			
APPROUVE LE	30.07.2010			
PRESCRITE LE	REVISION ARRETEE LE	APPROUVEE LE	MODIFICATION APPROUVEE LE	MISE A JOUR LE

REGLEMENT

3

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE I - ZONE UA
CHAPITRE II - ZONE UB
CHAPITRE III - ZONE UZ

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

CHAPITRE I - ZONE 1AU
CHAPITRE II - ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N****TITRE VI - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS,
AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Damouzy délimité aux documents graphiques par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

2.1 - Règles générales de l'urbanisme : Les articles d'ordre public

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables :

Salubrité et sécurité publique : Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Respect des préoccupations d'environnement : Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Respect du patrimoine urbain, naturel et historique : Article R 111.21

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

2.2 - Lois d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, il doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement et notamment, l'article L. 121.1 du code de l'urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111.1-1."

2.3 - Réglementation spécifique

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

Le Droit de Préemption Urbain

Le Droit de Préemption Urbain est défini par les articles L.211-1 et suivants et concernant les zones U et AU du plan local d'urbanisme.

Les périmètres archéologiques

Le dispositif législatif et réglementaire régissant la protection et la conservation du patrimoine archéologique est le suivant :

- Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 modifiant la loi du 17 juillet 2001.
- Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et instaurant une redevance d'archéologie préventive.
- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive, relative à la protection du patrimoine archéologique
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-187 du 19 août 1991.
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau code pénal), relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945, particulièrement ses articles 1 (autorisation des fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- l'article R.111.4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction

Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction dans les périmètres suivants :

- sites archéologiques délimités par la DRAC, tous les dossiers affectant le sous-sol,
- zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Le sursis à statuer

L'article L. 111.7 du code de l'urbanisme fixe les cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. L'article L111.8 en définit les conditions d'application.

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration publique d'une opération, sur les terrains concernés (article L.111.9).
- Lorsqu'un projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou de travaux d'aménagement (article L.111.10).
- Dès que l'élaboration ou la révision d'un PLU a été prescrite[^] pour les demandes qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L.123.6)
- Dans les ZAC (article L. 311 -2).
- Dès la décision délimitant un secteur sauvegardé (article L. 313-2 alinéa 2).
- Dès la décision de la création d'un parc national (article L. 331-6 du code de l'environnement).

Les remembrements aménagement en cours d'élaboration.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol

Elles sont créées en application de législations particulières et sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les règles spécifiques aux lotissements ‘

Des règles spécifiques peuvent être établies dans le cadre de la procédure de permis d'aménager un lotissement. Voir dans les annexes du dossier la liste des lotissements dont les règles se substituent à celles du PLU.

Le stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état

L'article L.123.1.3 du code de l'urbanisme limite à une place maximum le stationnement de ces logements.

Les terrains insuffisamment desservis par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

L'article L.111.4 du code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire sur ces terrains.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Y figurent également les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

3.1 - Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE EI sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Ce sont :

- la zone d'habitat ancien UA
- la zone d'habitat récent UB
- la zone d'activité UZ.

3.2 - Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérées par le sigle AU. Elle comprend :

- La zone à urbaniser destinée à l'habitat 1AU, constructible après équipement de la zone
- La zone à urbaniser 2AU réserve foncière pour l'urbanisation future.

3.3 - Zones agricoles

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par la lettre A.

Elle comprend le secteur tampon At.

3.4 - Zones naturelles et forestières

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre N. Elle comprend :

- les secteurs naturels habitésNh,
- le secteur naturel à usage de jardin Nj,
- le secteur inondable Ni,
- le secteur à protégerNp.

3.5 - Emplacements réservés

La réglementation concernant les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts est rappelée au TITRE VI. Ces emplacements sont repérés aux documents graphiques intitulés "zonage" par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Leur liste est indiquée en annexe.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations limitées dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées par une décision expresse et motivée de l'autorité compétente, dans les limites définies à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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." Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine ancienne déjà équipée correspondant au vieux village.

Le mur du château, le lavoir, l'église et les constructions de la zone UA ont un intérêt patrimonial particulier. Ils forment donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

Les sentiers et chemins repérés au plan de zonage sont à préserver en vertu de l'article L.123.1 6° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'artisanat incompatible avec les zones habitées,
- les industries,
- les nouvelles exploitations agricoles;
- les exploitations forestières,
- les entrepôts incompatibles avec les zones habitées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les pylônes, poteaux, statues, gros outillages,
- les murs,
- les lignes de distribution d'énergie électrique aériennes,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports,
- les golfs,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs à l'air libre de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol,

- l'installation pour plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- Le stationnement des caravanes de plus de trois mois.

Article UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- Les démolitions des constructions, du lavoir, de l'église et du mur du château sont soumises à autorisation en application des articles L.123.1-7° et R. 421-28 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans toute la zone (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les chemins ruraux et les sentiers identifiés par les documents graphiques doivent être conservés conformément à l'article L. 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11.
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article UA.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation

Les accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Article UA.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle, même en cas d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

L'usage de techniques alternatives d'infiltration ou de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Eaux usées domestiques

Sont classés en secteurs d'assainissement individuel : les hameaux de Sorel et du Temple, le nord de la route d'Etîon et tous les secteurs agricoles et naturels.

Tous les autres secteurs bâtis ou à bâtir sont classés en assainissement collectif.

Dans les secteurs classés en assainissement collectif, pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire par tout moyen, y compris une pompe de relevage ou de refoulement individuelle ou par un passage négocié sur un terrain privé.

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, l'installation individuelle est obligatoire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Le SPANC a en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 - Electricité et téléphone

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UA.5 - Superficie minimale des terrains

Dans les secteurs d'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent être édifiées dans le prolongement du front bâti existant, qu'il soit ou non à l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les constructions devront être édifiées sur au moins une limite séparative. Elles devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- les annexes.

Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article UA.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UA.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, commerce ou bureaux devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

Article UA.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

- Toutes les constructions ou transformations devront respecter les formes traditionnelles en s'inspirant des maisons les plus caractéristiques.
- Les éléments techniques installés sur les constructions seront de la couleur de l'élément qui les supporte.
- Le long et à proximité des ruisseaux, en partie basse, les sous-sols sont interdits.

Toitures

Forme

- Les toitures des constructions principales auront deux versants.
- Les versants des toitures des constructions principales auront des pentes traditionnelles
- Le faîtage sera parallèle à la voie.
- Les toits à une pente sont autorisés pour les annexes isolées qui ne sont pas situées en façade, si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.
- Les accidents de toiture importants sont interdits (chiens-assis, lucarne rampante, "chapeau de gendarme").
- Les châssis de toit type "velux" seront encastrés, sauf impossibilité technique.

Teinte

- Les toitures seront de teinte schiste, elles auront un aspect semblable à l'ardoise de forme rectangulaire.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Sur toiture neuve ou refaite, ils seront obligatoirement encastrés.
- Les tôles ondulées et les bacs aciers sont interdits.

Parois extérieures

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre seront conservées sans crépi.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.
- Les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise.
- Les abris de jardins pourront être en bois.

Sont interdits :

- le blanc et le blanc cassé.
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les tôles.

Ouvertures

- Les ouvertures seront rectangulaires, la plus grande dimension étant verticale et de taille ou proportion analogue à celles existantes dans les constructions traditionnelles du village.

Volets roulants

La pose des volets roulants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- les rails de guidages des volets devront être posés contre la menuiserie de la fenêtre. Ils ne devront en aucun cas être posés dans l'alignement du nu du mur.
- les coffres des volets seront si possible intégrés au bloc fenêtre. Si la fenêtre n'est pas changée, ils seront encastrés dans l'épaisseur du mur pour éviter toute saillie sur la façade.
- Les rails, coffres et volets roulants seront d'une couleur uniforme identique à celle de la fenêtre.

Clôtures sur voies

- Les murs en pierre seront conservés quand ils ne seront pas remplacés par la façade d'une construction.
- Pour les murs, les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les éléments préfabriqués en ciment (ensembles constitués de plaques et poteaux) sont interdits.

Article UA.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article UA.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les zones de stockage et de dépôts seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine récente d'habitat pavillonnaire.

Les sentiers et chemins repérés au plan de zonage sont à préserver en vertu de l'article L.123.1 6° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m2 et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m2 et plus.

Article UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'artisanat incompatible avec les zones habitées,
- les industries,
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les entrepôts incompatibles avec les zones habitées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les pylônes, poteaux, statues, gros outillages,
- les murs,
- les lignes de distribution d'énergie électrique aériennes,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports,
- les golfs,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs à l'air libre de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'installation pour plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- Le stationnement des caravanes de plus de trois, mois.

Article UB.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans toute la zone (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les chemins ruraux et les sentiers identifiés par les documents graphiques doivent être conservés conformément à l'article L. 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11.
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article UB.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation

Les accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Article UB.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle, même en cas d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

L'usage de techniques alternatives d'infiltration ou de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Eaux usées domestiques

Sont classés en secteurs d'assainissement individuel : les hameaux de Sorel et du Temple, le nord de la route d'Etion et tous les secteurs agricoles et naturels.

Tous les autres secteurs bâtis ou à bâtir sont classés en assainissement collectif.

Dans les secteurs classés en assainissement collectif, pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire par tout moyen, y compris une pompe de relevage ou de refoulement individuelle ou par un passage négocié sur un terrain privé.

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, L'installation individuelle est obligatoire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Le SPANC a en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 - Electricité et téléphone

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UB.5 - Superficie minimale des terrains

Dans les secteurs d'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article UB .6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les constructions principales seront implantées dans une bande de quarante mètres à partir de l'alignement des voies.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations.
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

Article UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

a - Implantation en limite

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

c - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

Article UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UB.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UB.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 4.50 mètres.

Cette hauteur pourra être supérieure pour s'aligner sur un bâtiment ancien existant.

Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...
- Les éléments techniques installés sur les constructions seront de la couleur de l'élément qui les supporte.
- Le long et à proximité des ruisseaux, en partie basse, les sous-sols sont interdits.

Toitures

- Les châssis de toit type "velux" seront encastrés, sauf impossibilité technique.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Sur toiture neuve ou refaite, ils seront obligatoirement en encastré.

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes.

Parois extérieures

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes,
- le blanc et le blanc cassé,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.

Volets roulants

La pose des volets roulants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- les rails de guidages des volets devront être posés contre la menuiserie de la fenêtre. Ils ne devront en aucun cas être posés dans l'alignement du nu du mur.
- les coffres des volets seront si possible intégrés au bloc fenêtre. Si la fenêtre n'est pas changée, ils seront encastrés dans l'épaisseur du mur pour éviter toute saillie sur la façade.
- Les rails, coffres et volets roulants seront d'une couleur uniforme identique à celle de la fenêtre.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les parties pleines des clôtures de toutes natures, des murs et des murs bahuts, mesurées à partir du terrain naturel, ne devront pas dépasser 0.60 mètre de haut.

- Le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les parties pleines comme pour les parties ajourées ou les grillages.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales (charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...)
- Les murs en pierre seront conservés.
- Pour les murs, les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les éléments préfabriqués en ciment (ensembles constitués de plaques et poteaux) sont interdits.

Article UB.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, trois places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article UB.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les zones de stockage et de dépôts seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE III - ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE UZ

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités existantes.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000m² et plus.

Article UZ.1 - Occupations et utilisations du sol Interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

Article UZ.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant l'article UZ.1, sont autorisés :

- les extensions des activités existantes,
- les annexes des activités existantes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités existantes,
- les bureaux, habitations, entrepôts liés et nécessaires aux activités existantes,
- les murs liées aux activités existantes,
- les pylônes, poteaux, et gros outillages liées aux activités existantes,
- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles de l'article 11,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

Article UZ-3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Un seul accès sur la route départementale est autorisé pour toute la zone UZ. Cet accès pourra être déplacé en fonction des besoins des activités ou pour améliorer la sécurité de la sortie sur la route départementale.

Article UZ.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur

contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Article UZ.5 - Superficie minimale des terrains

Néant.

Article UZ.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades avant des constructions doivent, observer une marge de recul de 10 mètres minimum à compter de l'alignement de la route départementale.

Article UZ.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Article UZ.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article UZ.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UZ.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article UZ.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Une attention particulière devra être portée :
 - ⇒ à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - ⇒ au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article UZ.12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article UZ.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les installations et stockages de toutes natures seront dans la mesure du possible entourées d'une plantation d'isolement.

Article UZ.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser au coup par coup quand la desserte par les réseaux, la voirie et la défense incendie seront assurés.

Les sentiers et chemins repérés au plan de zonage sont à préserver en vertu de l'article L.123.1 6° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'artisanat incompatible avec les zones habitées,
- les industries,
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les entrepôts incompatible avec les zones habitées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les pylônes, poteaux, statues, gros outillages,
- les murs,
- les lignes de distribution d'énergie électrique aériennes,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports,
- les golfs,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs à l'air libre de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'installation pour plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- Le stationnement des caravanes de plus de trois mois.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans toute la zone (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les chemins ruraux et les sentiers identifiés par les documents graphiques doivent être conservés conformément à l'article L. 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 sera autorisé quand seront réalisées la voirie, la défense incendie et la desserte par les réseaux (eau potable, électricité, téléphone, eaux pluviales et eaux usées dans les zone d'assainissement collectif) du terrain concerné.

Néanmoins, sont autorisés immédiatement :

- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation

Les accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Article 1AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle, même en cas d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

L'usage de techniques alternatives d'infiltration ou de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Eaux usées domestiques

Sont classés en secteurs d'assainissement individuel : les hameaux de Sorel et du Temple, le nord de la route d'Étion et tous les secteurs agricoles et naturels.

Tous les autres secteurs bâtis ou à bâtir sont classés en assainissement collectif.

Dans les secteurs classés en assainissement collectif, pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire par tout moyen, y compris une pompe de relevage ou de refoulement individuelle ou par un passage négocié sur un terrain privé.

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, l'installation individuelle est obligatoire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Le SPANC a en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 - Electricité et téléphone

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains

Dans les secteurs d'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les constructions principales seront implantées dans une bande de quarante mètres à partir de l'alignement des voies.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations.
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

a - Implantation en limite

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

c - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 4.50 mètres.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...
- Les éléments techniques installés sur les constructions seront de la couleur de l'élément qui les supporte.
- Le long et à proximité des ruisseaux, en partie basse, les sous-sols sont interdits.

Toitures

- Les châssis de toit type "velux" seront encastrés, sauf impossibilité technique.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Sur toiture neuve ou refaite, ils seront obligatoirement en encastré.

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes.

Parois extérieures

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes,
- le blanc et le blanc cassé,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.

Volets roulants

La pose des volets roulants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- les rails de guidages des volets devront être posés contre la menuiserie de la fenêtre. Ils ne devront en aucun cas être posés dans l'alignement du nu du mur.
- les coffres des volets seront si possible intégrés au bloc fenêtre. Si la fenêtre n'est pas changée, ils seront encastrés dans l'épaisseur du mur pour éviter toute saillie sur la façade.
- Les rails, coffres et volets roulants seront d'une couleur uniforme identique à celle de la fenêtre.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les parties pleines des clôtures de toutes natures, des murs et des murs bahuts ne devront pas dépasser 0.60 mètre de haut
- Le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les parties pleines comme pour les parties ajourées ou les grillages.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales (charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...)
- Les murs en pierre seront conservés.
- Pour les murs, les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les éléments préfabriqués en ciment (ensembles constitués de plaques et poteaux) sont interdits.

Article 1AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, trois places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article 1AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les zones de stockage et de dépôts seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation grâce à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des abris de jardin.

Les sentiers et chemins repérés au plan de zonage sont à préserver en vertu de l'article L.123.1 6° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : Les chemins ruraux et les sentiers identifiés par les documents graphiques doivent être conservés conformément à l'article L.123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant l'article 2AU.1, sont autorisés en respectant les articles 3 à 14 de la zone 1AU :

- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les constructions liées au terrain d'évolution communal,
- les lignes de distribution d'énergie électrique souterraines en tenant compte de l'aménagement futur de la zone,
- Un abri de jardin unique par unité foncière. Cet abri ne doit pas dépasser 10 m² et les extensions éventuelles ne sont autorisées que dans la mesure où la superficie totale de la construction ne dépasse pas les 10 m²,
- une serre unique par unité foncière. Cette serre ne doit pas dépasser 10 m² et les extensions éventuelles ne sont autorisées que dans la mesure où la superficie totale de la construction ne dépasse pas les 10 m²,
- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

Article 2AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Néant.

Article 2AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Les lignes et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrains.

Article 2AU.5 - Superficie minimale des terrains

Néant.

Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 2AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 2AU.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 2AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

Article 2AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement

Néant.

Article 2AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Néant.

Article 2AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Elle comprend le secteur At agricole tampon où les constructions sont interdites.

Le calvaire de la RD 322 a un intérêt patrimonial particulier. Il doit donc être protégé et mis en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

Les sentiers et chemins repérés au plan de zonage sont à préserver en vertu de l'article L.123.1 6° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000m² et plus.

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares, (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

Sont interdits dans toute la zone :

- toutes les constructions, installations et activités,
- les changements de destination incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- La démolition du calvaire de la RD 322 est soumise à autorisation en application des articles L. 123.1-7° et R. 421-28 du code de l'urbanisme.
- Les chemins ruraux et les sentiers identifiés par les documents graphiques doivent être conservés conformément à l'article L.123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

2.1 - Dans toute la zone A excepté le secteur At

Nonobstant l'article A.1, sont autorisés :

- les nouvelles exploitations agricoles,
- les extensions des exploitations agricoles existantes,
- les annexes des exploitations agricoles existantes,

- les bureaux, commerces, habitations, entrepôts liés aux activités principales agricoles,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11.
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

2.2 - Dans le secteur At

Nonobstant l'article A.1, sont autorisés :

- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11.
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

Article A.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation

Les accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Article A.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestiqué

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle, même en cas d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs. L'usage de techniques alternatives d'infiltration ou de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Eaux usées domestiques

Sont classés en secteurs d'assainissement individuel : les hameaux de Sorel et du Temple, le nord de la route d'Etion et tous les secteurs agricoles et naturels.

Tous les autres secteurs bâtis ou à bâtir sont classés en assainissement collectif.

Dans les secteurs classés en assainissement collectif, pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire par tout moyen, y compris une pompe de relevage ou de refoulement individuelle ou par un passage négocié sur un terrain privé.

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, L'installation individuelle est obligatoire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Le SPANC a en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 - Electricité et téléphone

Les branchements seront souterrains.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article A.5 - Superficie minimale des terrains

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 10 mètres minimum de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...

Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

Article A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins de 5 mètres.

Article A.9 - Emprise au sol des constructions

Néant,

Article A.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les constructions à usage d'habitation ou de bureau respecteront les règles de la zone UB.
- Une attention particulière devra être portée :
 - ⇒ à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - ⇒ au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

Toitures

- Les toitures terrasse sont interdite, sauf si elles sont végétalisées.
- Les couvertures seront de teinte sombre, sauf incompatibilité technique avec l'activité exercée.

Parois extérieures

- Les parois seront de teinte sombre, sauf incompatibilité technique avec l'activité exercée.
- Les bardages de toutes natures devront commencer à un mètre du sol maximum.
- Les tôles non peintes sont interdites.

Article A.12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article A.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations d'isolement pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Elle comprend :

- un secteur Ni inondable,
- des secteurs Nh, habités en zone agricole,
- un secteur Nj réservé aux jardins, un secteur Np correspondant à une zone Natura 2000.

Le mur ancien, la chapelle et les constructions du secteur Nh de Sorel ont un intérêt patrimonial particulier. Ils forment donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L. 123.1 7° du code de l'urbanisme.

Les sentiers et chemins repérés au plan de zonage sont à préserver en vertu de l'article L.123.1 6° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdits :

- toutes les constructions, installations et activités.
- Les changements de destination incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2.

Dans le secteur Nh de Sorel, sont interdits également :

- la création de logement supplémentaire,
- les changements de destination qui nécessitent un raccordement au réseau d'eau potable.

Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Dans toute la zone N excepté les secteurs Ni, Nh, Np et Nj.

Rappels :

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares, (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).
- Les chemins ruraux et les sentiers identifiés par les documents graphiques doivent être conservés conformément à l'article L. 123.1-6° du Code de Urbanisme.

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- les exploitations forestières,
- les constructions nécessaires à la gestion de la forêt,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- Les activités, extensions et annexes liées à l'aérodrome,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.
- les constructions et annexes liées au terrain de football existant.
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

2.2 - Dans le secteur Ni

Rappel : L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans tout le secteur (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

Dès lors qu'elle n'est pas interdite par l'article N.1, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'être autorisée est soumise à l'accord préalable de la Direction Départementale des Territoires.

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- Les activités, extensions et annexes liées à l'aérodrome,
- les services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- les clôtures qui ne gênent pas l'écoulement des eaux,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.

2.3 - Dans les secteurs NhRappels :

- Les démolitions des constructions, du lavoir et du mur du château sont soumises à autorisation en application des articles L.123.1-7° et R. 421-28 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans tout le secteur (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes,
- les annexes des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions existantes compatibles avec les zones habitées,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique souterraines,
- les clôtures,
- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, détruits depuis moins de 10 ans, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11.

Dans le secteur Nh de Sorel, les extensions, annexes et changements de destination autorisés ne devront pas entraîner la création de logement supplémentaire.

2.4 - Dans le secteur Nj

Rappel - L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans tout le secteur (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- Un abri de jardin unique par unité foncière. Cet abri ne doit pas dépasser 10 m² et les extensions éventuelles ne sont autorisées que dans la mesure où la superficie totale de la construction ne dépasse pas les 10 m²,
- une serre unique par unité foncière. Cette serre ne doit pas dépasser 10 m² et les extensions éventuelles ne sont autorisées que dans la mesure où la superficie totale de la construction ne dépasse pas les 10 m²,
- les clôtures,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique souterraines.

2.5 - Dans le secteur Np

Rappels :

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares, (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).
- Les chemins ruraux et les sentiers identifiés par les documents graphiques doivent être conservés conformément à l'article L.123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés, s'ils ne peuvent être implantés en d'autres lieux :

- les constructions nécessaires à la gestion de la forêt,
- les services publics,
- les équipements publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

Article N.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation

Les accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Article N.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Dans le secteur Nh de Sorel, si le réseau existant est insuffisant, l'opération nouvelle pourra être interdite.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle, même en cas d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

L'usage de techniques alternatives d'infiltration ou de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Eaux usées domestiques

Sont classés en secteurs d'assainissement individuel : les hameaux de Sorel et du Temple, le nord de la route d'Etion et tous les secteurs agricoles et naturels.

Tous les autres secteurs bâtis ou à bâtir sont classés en assainissement collectif.

Dans tous les secteurs classés en assainissement collectif, pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire par tout moyen, y compris une pompe de relevage ou de refoulement individuelle ou par un passage négocié sur un terrain privé.

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, l'installation individuelle est obligatoire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Le SPANC a en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 - Electricité et téléphone

Les branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Dans les secteurs Nh, les lignes seront souterraines ou dissimulées en façade.

Article N.5 - Superficie minimale des terrains

Dans les secteurs d'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

.Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article N.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article N.10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Nj :

La hauteur des abris de jardins et des serres autorisés, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.20 mètres.

Dans le secteur Nh :

- La hauteur des extensions autorisées doit être au maximum celle de la construction agrandie.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.20 mètres.

Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les éléments techniques installés sur les constructions seront de la couleur de l'élément qui les supporte.
- Les transformations et les extensions des maisons anciennes devront respecter le bâti traditionnel.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

Toitures**Dans toute la zone :**

- Les châssis de toit type "velux" seront encastrés, sauf impossibilité technique.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Sur toiture neuve ou refaite, ils seront obligatoirement en encastré.

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes,
- les toitures terrasses non végétalisées.

Dans les secteurs Ni et Nd. Les toitures seront de teinte schiste.

Dans les secteurs Nh :

- Les toitures seront de teinte schiste, elles auront un aspect semblable à l'ardoise de forme rectangulaire.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

Parois extérieures**Dans toute la zone :**

- Les teintes s'accordant de manière harmonieuse avec les paysages ruraux et boisés environnants sont préconisées.
- Dans la forêt, les constructions seront en bois ou recouvertes de bardages de bois de teinte foncée.

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes,
- le blanc et le blanc cassé,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.

Dans les secteurs Nj et Np :

- Les constructions seront en bois ou recouvertes de bardage bois.

Dans le secteur Nh :

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre seront conservées sans crépi.

- La mise en enduit ou en peinture des façades en pierre est interdite.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.
- Les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise.

Volets roulants

La pose des volets roulants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- les rails de guidages des volets devront être posés contre la menuiserie de la fenêtre. Ils ne devront en aucun cas être posés dans l'alignement du nu du mur.
- les coffres des volets seront si possible intégrés au bloc fenêtre. Si la fenêtre n'est pas changée, ils seront encastrés dans l'épaisseur du mur pour éviter toute saillie sur la façade.
- Les rails, coffres et volets roulants seront d'une couleur uniforme identique à celle de la fenêtre.

Clôtures sur voies

Dans les secteurs Nj et Nh

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les parties pleines des clôtures de toutes natures, des murs et des murs bahuts, mesurées à partir du terrain naturel, ne devront pas dépasser 0.60 mètre de haut.
- Le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les parties pleines comme pour les parties ajourées ou les grillages.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales (charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...)
- Les murs en pierre seront conservés.
- Pour les murs, les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les éléments préfabriqués en ciment (ensembles constitués de plaques et poteaux) sont interdits.

Article N. 12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Article N.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les zones de stockage et de dépôts seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE VI - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Il s'agit des terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123.17, L230.1 à L230.6 du code de l'urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage fin perpendiculaire.

Article L123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2,

le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune où l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3. du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.