

Commune de Verrières

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

"Vu pour être annexé à la délibération du 16 mars 2007
approuvant les dispositions de la modification du
Plan Local d'Urbanisme."

Fait à Verrières,
Le Maire,



Etude réalisée par :

APPROUVE LE : 16 mars 2007



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	4
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES	7
 TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	 9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	25
 TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	 29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU Y	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	39
 TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	 41
 TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	 47



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Verrières.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétente ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles et approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du 2^{ème} alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (articles R. 441-1 et suivants et R. 442-3 et suivants).

2. La réalisation d'**installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (articles R. 443-1 à R. 443-16)

- a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal ;
- b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines

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

Le PLU comporte trois types de zones urbaines et deux secteurs :

- UA : correspondant au centre ancien avec un secteur UAa où les sous-sols sont interdits à cause de la présence de la nappe,
- UB: correspondant aux extensions récentes avec un secteur UBs destiné aux équipements et activités sportives et de loisirs,
- UY : correspondant à l'activité industrielle de la scierie.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte trois types de zones à urbaniser :

- 1 AU : zone destinée à l'extension de l'habitat,
- 1 AUY : zone destinée à l'extension de la zone industrielle,
- 2 AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification ou révision du PLU.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend 2 secteurs :

- Ni correspondant à la zone inondable de la vallée de l'Aisne,

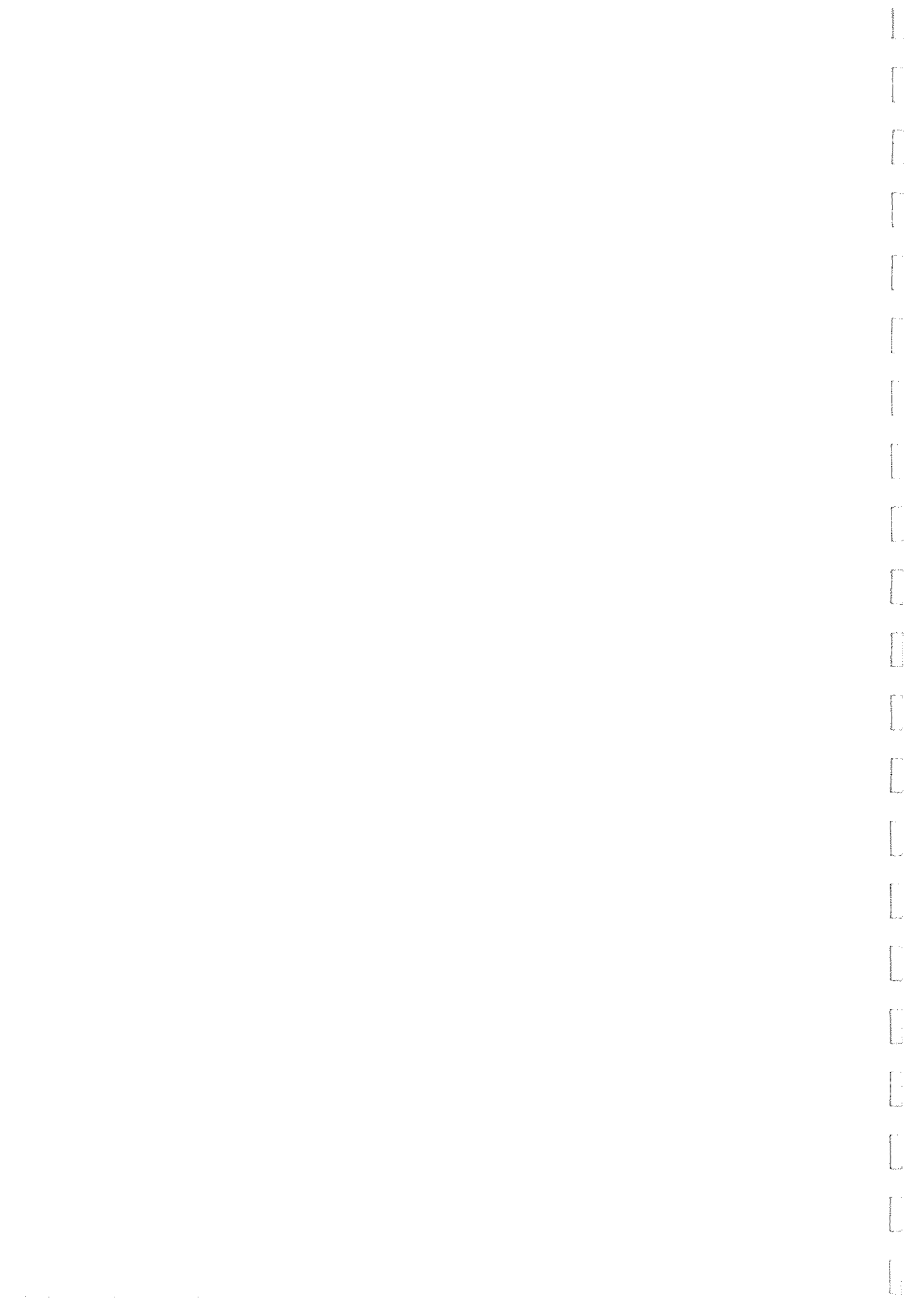
- Nj correspond aux jardins et vergers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement),
- des Emplacements Réservés.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

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

La zone UA correspond au centre ancien du village. Elle est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services. Elle intègre aussi les activités agricoles et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

La zone UA comprend un secteur UAa où la proximité de la nappe phréatique interdit la réalisation de sous-sol.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les élevages et leurs bâtiments sauf ceux visés à l'article 2,
- Les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Le stockage et le dépôt de bois à usage industriel,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobil-homes ,
- Les affouillements et exhaussements des sols,

- Les mats et les pylônes.

En outre, dans le seul secteur UAa :

- Les sous-sols.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et les constructions à usage d'exploitation agricoles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions et entrepôts à usage d'artisanat, de commerce ou de service à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à usage agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les élevages existants à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeurs...).

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

Les caravanes isolées à condition que leur stationnement ait lieu sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, de plus de 30m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux de toute activité dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement si nécessaire et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés sur son terrain et à sa charge ou, en cas d'impossibilité, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Tout projet de construction doit être doté de réseau électrique basse tension et de télécommunication enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'une construction s'implante en limite séparative d'une parcelle où une construction existante est implantée en retrait, elle doit alors s'implanter avec un recul égal à celui de la construction existante.

Lorsque la construction est en partie à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie, aux bâtiments, aux annexes et dépendances édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant,
- aux reconstructions après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture depuis la dalle du rez-de-chaussée.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée au faîtage du toit de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental (mairie, église...) n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur 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.

Règles générales

Les constructions doivent s'harmoniser avec le style des constructions traditionnelles.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Lorsque le terrain naturel est au niveau ou plus bas que la voirie, des dérogations peuvent être accordées, sans excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut de la voirie.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts ou peints, tels que carreaux de plâtre,

briques creuses, agglomérés, parpaings...

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les modifications de façades seront acceptées à condition de respecter la composition de la façade (alignement des ouvertures), la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Les façades pourront être recouvertes de bardage en bois vertical.

Le coffre des volets roulants doit être intégré et ne pas dépasser le nu de la façade. Les coffres des volets roulants apparents seront habillés par un lambrequin ne dépassant pas le nu de la façade.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage ou de grange et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges et respecter le rythme et les proportions des percements existants.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les ouvertures existantes ne respectent pas ces règles.

L'utilisation du carreau de verre est interdite en façades sur rue.

Sur rue, les fenêtres à deux vantaux doivent avoir 4 ou 6 carreaux par fenêtre (vitrines exclues).

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être parallèle à la voie principale.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente similaire à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 25° et 35°. Les pans coupés ou croupes sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes, aux dépendances et aux reconstructions après sinistre.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions.

Les chiens assis sont interdits.

Matériaux de couvertures

Sauf pour les bâtiments publics et sauf pour les vérandas, toutes les toitures seront en tuile romane ou de type romane de couleur rouge (ton vieilli ou flammé) ou tout autre matériau imitant la tuile romane ou canal.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en tuile mécanique, romane ou canal de couleur rouge (ton vieilli ou nuancé) ou tout autre matériau imitant la tuile mécanique, romane ou canal.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les châssis de fenêtre ou fenêtre de toit sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Les panneaux solaires et autres installations productrices d'énergie renouvelable sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Clôtures

La hauteur de clôture est limitée à 1,8 m.

La clôture sur rue sera constituée :

- soit par une grille,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites.

Ces règles ne s'applique pas aux portillons et portails.

L'ensemble des règles de l'article 11 ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

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

La zone UB correspond aux constructions récentes du village. Elle est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services. Elle intègre aussi les activités agricoles et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

La zone UB comprend 1 secteur UBs destiné aux équipements et activités sportives et de loisirs.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les élevages et leurs bâtiments sauf ceux visés à l'article 2,
- Les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Le stockage et le dépôt de bois à usage industriel,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les mats et les pylônes.

Dans le seul secteur UBs :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions sont admises à condition d'être compatibles avec le caractère inondable d'une partie de la zone et de prendre en compte la limite des plus hautes eaux connues.

Sont admises dans la zone UB sauf secteur UBs :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, les élevages et les constructions à usage d'exploitation agricoles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions et entrepôts à usage d'artisanat, de commerce ou de service à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

Les caravanes isolées à condition que leur stationnement ait lieu sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

L'extension des élevages existants et leurs bâtiments.

La reconstruction après sinistre des élevages et leurs bâtiments dans la limite des capacités initiales.

Dans le seul secteur UBs :

Les constructions et installations liées aux activités sportives ou de loisirs (salle des fêtes...).

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux de toute activité dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement si nécessaire et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Tout projet de construction doit être doté de réseau électrique basse tension et de télécommunication enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des constructions doit s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les constructions doivent observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

La continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UB 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie, aux bâtiments, aux annexes et dépendances édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture depuis la dalle du rez-de-chaussée.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée au faîtage du toit de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

La hauteur des hangars est fixée à 11 mètres au faîtage.

Pour les constructions ne respectant pas ces règles, l'extension de l'existant ou la reconstruction après sinistre sont autorisées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur 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.

Règles générales

Les constructions doivent s'harmoniser avec le style des constructions traditionnelles.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Lorsque le terrain naturel est au niveau ou plus bas que la voirie, des dérogations peuvent être accordées, sans excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut de la voirie.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts ou peints, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les modifications de façades seront acceptées à condition de respecter la composition de la façade (alignement des ouvertures), la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Les façades pourront être recouvertes de bardage en bois vertical.

Le coffre des volets roulants doit être intégré et ne pas dépasser le nu de la façade.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage ou de grange et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges et respecter le rythme et les proportions des percements existants.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les ouvertures existantes ne respectent pas ces règles.

L'utilisation du carreau de verre est interdite en façades sur rue.

Pour les fenêtres à deux vantaux, les fenêtres auront 4 ou 6 carreaux par fenêtre (vitrines exclues).

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être parallèle à la voie principale.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente similaire entre elles et similaire à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 25° et 45°. Les pans coupés ou croupes sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions.

Matériaux de couvertures

Sauf pour les bâtiments publics et sauf pour les vérandas, toutes les toitures seront en tuile romane ou de type romane de couleur rouge (ton vieilli ou flammé) ou tout autre matériau imitant la tuile romane ou canal.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en tuile mécanique, romane ou canal de couleur rouge (ton vieilli ou nuancé) ou tout autre matériau imitant la tuile mécanique, romane ou canal.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les châssis de fenêtre ou fenêtre de toit sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Les panneaux solaires et autres installations productrices d'énergie renouvelable sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Clôtures

La hauteur de clôture est limitée à 1,8 m.

La clôture sur rue sera constituée :

- soit par une haie vive, soit par une grille, soit par une composition des deux,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux portillons et portails.

L'ensemble des règles de l'article 11 ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé.

Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement maximum par logement à usage d'habitation locative financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone :

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

La zone UY est destinée à l'activité industrielle ou artisanale, aux commerces et aux services. Elle correspond à la scierie et ses abords.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou tout aménagement sauf ceux autorisés à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition d'être compatibles avec le caractère inondable de la zone et de prendre en compte la limite des plus hautes eaux connues :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de service, de bureau, ou agro-industriels à condition qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes.
- Les logements de fonction ou de gardiennage à condition d'être liés à l'activité de la zone.

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement si nécessaire et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Pour les extensions, les annexes et les dépendances, la préservation de l'unité architecturale est à rechercher.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins de l'activité.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La zone 1AU est destinée principalement à l'habitat.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Le stockage et le dépôt de bois à usage industriel,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,

- Les habitations légères de loisirs dont les mobil-homes.
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les mats et les pylônes.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises, dans le respect des orientations d'aménagement, que si elles respectent les conditions suivantes :

- si elles sont réalisées soit lors d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions et entrepôts à usage d'artisanat, de commerce ou de service à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole,
- Les caravanes isolées à condition que leur stationnement ait lieu sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Aucun accès privé ne peut être créé sur la RD 63.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles de plus de 30m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute nouvelle construction, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Dans l'attente ou en cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis et doit prévoir le raccordement au réseau. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux résultant de toute activité dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement si nécessaire et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : en l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

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

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

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie, aux bâtiments, aux annexes et dépendances édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur 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.

Règles générales

Les constructions doivent s'harmoniser avec le style des constructions traditionnelles.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Lorsque le terrain naturel est au niveau ou plus bas que la voirie, des dérogations peuvent être accordées, sans excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut de la voirie.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts ou peints, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les modifications de façades seront acceptées à condition de respecter la composition de la façade (alignement des ouvertures), la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Les façades pourront être recouvertes de bardage en bois vertical.

Le coffre des volets roulants doit être intégré et ne pas dépasser le nu de la façade.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage ou de grange et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges et respecter le rythme et les proportions des percements existants.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les ouvertures existantes ne respectent pas ces règles.

L'utilisation du carreau de verre est interdite en façades sur rue.

Pour les fenêtres à deux vantaux, les fenêtres auront 4 ou 6 carreaux par fenêtre (vitrines exclues).

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être parallèle à la voie principale.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente similaire à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 25° et 45°. Les pans coupés ou croupes sont admis. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions.

Matériaux de couvertures

Sauf pour les bâtiments publics et sauf pour les vérandas, toutes les toitures seront en tuile romane ou de type romane de couleur rouge (ton vieilli ou flammé) ou tout autre matériau imitant la tuile romane ou canal.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en tuile mécanique, romane ou canal de couleur rouge (ton vieilli ou nuancé) ou tout autre matériau imitant la tuile mécanique, romane ou canal.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les châssis de fenêtre ou fenêtre de toit sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Les panneaux solaires et autres installations productrices d'énergie renouvelable sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Clôtures

La hauteur de clôture est limitée à 1,8 m.

La clôture sur rue sera constituée :

- soit par une haie vive, soit par une grille, soit par une composition des deux,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué et en PVC sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux portillons et portails.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement dans le domaine privé.

Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement maximum par logement à usage d'habitation locative financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La zone 1AUY est une zone réservée à l'accueil des activités industrielles, agro-industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Les constructions à usage d'habitations y sont autorisées sous conditions particulières.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou tout aménagement sauf ceux autorisées à l'article 1AUY 2.

ARTICLE 1AUY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition d'être compatibles avec le caractère inondable de la zone et de prendre en compte la limite des plus hautes eaux connues et dans le respect des orientations d'aménagement :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes,
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de service, de bureau ou agro-industriels à condition qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes,
- Les logements de fonction ou de gardiennage à condition d'être liés à l'activité de la zone.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement si nécessaire et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les extensions, les annexes et les dépendances, la préservation de l'unité architecturale est à rechercher.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins de l'activité.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

La zone 2AU est une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Ces terrains constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout type de constructions jusqu'à la prochaine modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

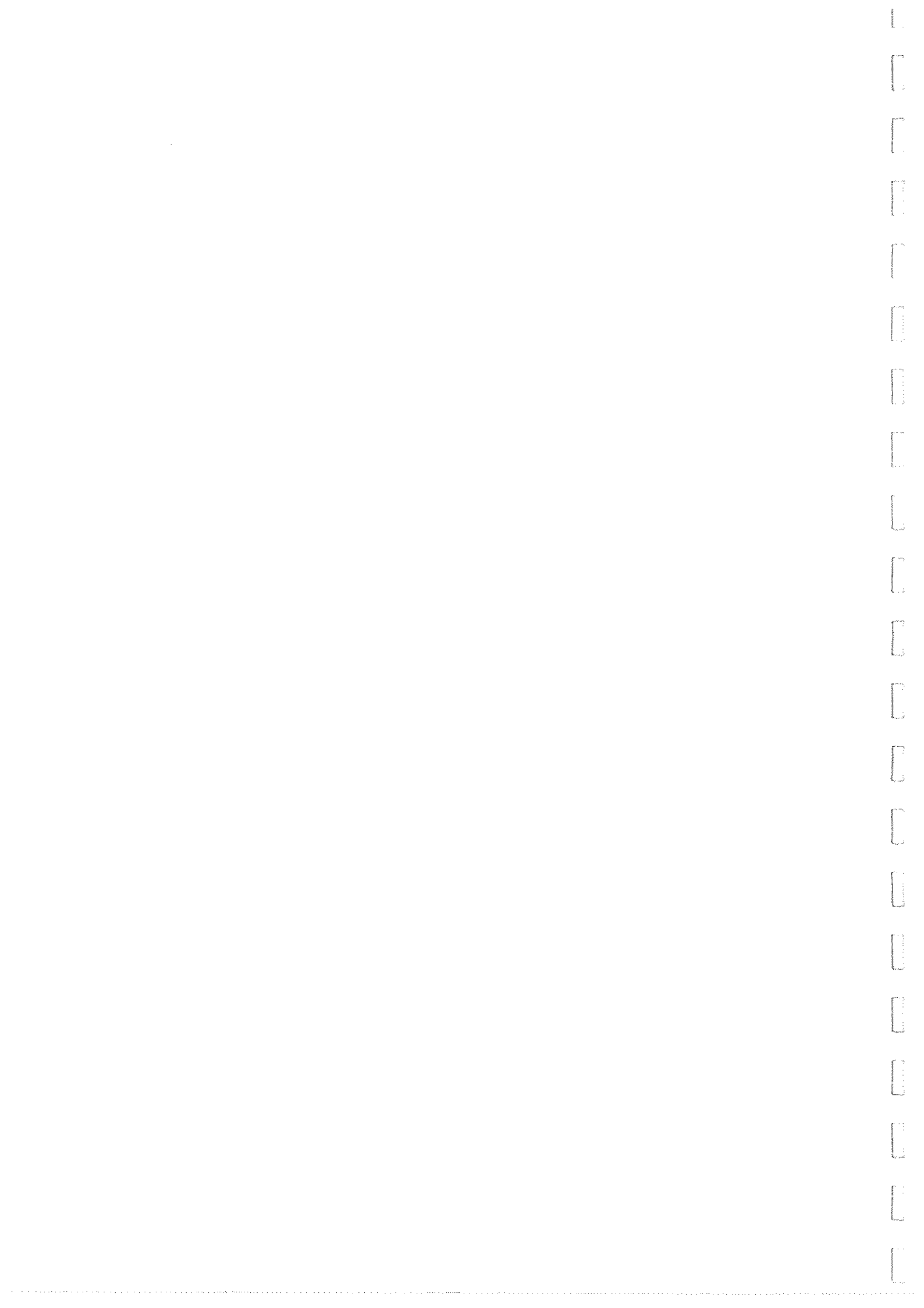
L'implantation est libre pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU 2 à 14

Non réglementés.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge... (agro-tourisme).

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du code de l'urbanisme,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou tout aménagement sauf ceux autorisées à l'article A 2.

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement nécessaires à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- l'aménagement, l'extension et/ou la reconstruction à l'identique après sinistre des habitations existantes à condition que les bâtiments soient nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à usage de bureau, de service ou de commerce à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation des zones U et AU,
- le camping à la ferme à condition d'être lié aux activités agro-touristiques,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques

à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer au moins à :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et des chemins d'association foncière.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

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

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

Les bâtiments doivent être implantés en limite ou en observant un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux constructions nécessaires à la production des énergies renouvelables.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des autres constructions est fixée à 11 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions nécessaires à la production des énergies renouvelables et aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les couleurs, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

1) Pour les constructions d'habitation et leurs dépendances

Règles générales

Les constructions doivent s'harmoniser avec le style des constructions traditionnelles.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Lorsque le terrain naturel est au niveau ou plus bas que la voirie, des dérogations peuvent être accordées, sans excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut de la voirie.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts ou peints, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les modifications de façades seront acceptées à condition de respecter la composition de la façade (alignement des ouvertures), la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Les façades pourront être recouvertes de bardage en bois vertical.

Le coffre des volets roulants doit être intégré et ne pas dépasser le nu de la façade.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage ou de grange et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges et respecter le rythme et les proportions des percements existants.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les ouvertures existantes ne respectent pas ces règles.

L'utilisation du carreau de verre est interdite en façades sur rue.

Pour les fenêtres à plusieurs ^{carreaux} ~~carreaux~~, les fenêtres auront 4 ou 6 carreaux par fenêtre (vitrines exclues).

Toitures

Le faitage principal des constructions doit être parallèle à la voie principale.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente similaire à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 25° et 45°. Les pans coupés ou croupes sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions.

Matériaux de couvertures

Sauf pour les bâtiments publics et sauf pour les vérandas, toutes les toitures seront en tuile romane ou de type romane de couleur rouge (ton vieilli ou flammé) ou tout autre matériau imitant la tuile romane ou canal.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en tuile mécanique, romane ou canal de couleur rouge (ton vieilli ou nuancé) ou tout autre matériau imitant la tuile mécanique, romane ou canal.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les châssis de fenêtre ou fenêtre de toit sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Les panneaux solaires et autres installations productrices d'énergie renouvelable sont autorisés. Ils sont déconseillés sur les versants situés côté voie publique.

Clôtures

La hauteur de clôture est limitée à 1,8 m.

La clôture sur rue sera constituée :

- soit par une haie vive, soit par une grille, soit par une composition des deux,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Pour les clôtures, l'utilisation du PVC est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux portillons et portails.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre.

2) Pour les constructions agricoles

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et s'intégrer le mieux possible au paysage.

Les constructions agricoles doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- les bardages brillants ou de couleur vive sont interdits,
- les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N située au Nord du territoire est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (entrée de ville) du code de l'urbanisme, la commune étant longée par l'autoroute A4 classée à grande circulation.

Il existe également une zone de bruit de type I liée à l'autoroute A4 (300m de part et d'autre de la voie cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 en annexe) imposant des dispositions spécifiques d'isolation acoustique aux constructions.

Il existe 2 secteurs :

- Ni zone naturelle correspondant à la zone inondable de la vallée de l'Aisne.
- Nj destiné à la protection des jardins et vergers.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou tout aménagement sauf ceux autorisés à l'article N 2.

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

Dans l'ensemble de la zone sauf secteur Ni :

- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes
- les installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur Nj ne sont admis que :

- les abris de jardin, un seul abri de jardin étant admis par unité foncière et non contigu avec un éventuel abri à animaux,
- les abris à animaux, un seul abri à animaux étant admis par unité foncière et non contigu avec un éventuel abri de jardin.
- l'aménagement, la réfection, la reconstruction des constructions existantes à condition d'être limitées à la surface existante.

ARTICLE N 3 à N 5

Non réglementés.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 8

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sont autorisés :

- l'aménagement, l'extension des constructions d'habitation existantes d'une surface maximale de 20 mètres carrés d'emprise au sol,

- les abris de jardin d'une surface maximale de 16 mètres carrés d'emprise au sol,
- les abris à animaux d'une surface maximale de 25 mètres carrés d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser celle des constructions existantes.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les extensions doivent s'harmoniser avec la construction existante.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

