

Assistance à maîtrise d'ouvrage :

**Direction
Départementale
de l'Équipement
Meuse**

Service de l'Urbanisme
de l'Habitat et de l'Environnement

Commune de Ourches-sur-Meuse

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 10/10/2008
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Ourches-sur-Meuse,
Le Maire,

8 JAN 2009



**ARRÊTÉ LE : 31/08/2007
APPROUVÉ LE : 10/10/2008**

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.environnement-conseil.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
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	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	19
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	27
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	33

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 Ourches-sur-Meuse.

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 aux communes dotées d'un PLU :

- 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 : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, 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 (article R. 421-2 et suivants, article R. 421-12).

2. Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

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 :

- une zone UA, correspondant au centre ancien,
- une zone UB, correspondant au développement récent périphérique,

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 les orientations d'aménagement 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 deux types de zones à urbaniser :

- 1 AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat principalement,
- 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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 paysagers.

La zone N comporte un secteur Nj (secteur de jardin), un secteur Nji (secteur de jardin inondable), un secteur Ni (correspondant à la zone inondable) et un secteur Ns (réservé aux sablières).

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- un emplacement réservé (cf. plan de zonage au 2 000ème),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

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 "zones U". Peuvent être classés en zone 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.

Cette zone UA délimite une zone centrale urbaine ancienne à forte densité. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisants ainsi qu'à leurs dépendances.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article UA 2,
- les installations agricoles,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés dans le code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les abris de jardins de plus de 20 m².

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

Sont admises :

- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation et l'utilisation d'engins de secours ou de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau à usage domestique : 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.

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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

Rappel : Tout dispositif d'assainissement individuel doit avoir l'agrément des autorités compétentes.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'installations d'assainissement autonome conformes aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la nature d'une parcelle est de nature à compromettre la salubrité et la bonne utilisation des parcelles voisines, la délivrance du permis de construire peut être refusée ou subordonnée à un regroupement foncier préalable.

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

Toute construction doit être implantée dans le prolongement des constructions voisines préexistantes sauf s'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement (plan d'alignement).

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de se retrait se substitue à l'alignement.

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

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions nouvelles devront être implantées de limites à limites séparative de l'unité foncière.

Toutefois, les constructions peuvent ne s'implanter que sur une seule des limites séparatives de l'unité foncière si celle-ci présente une façade sur rue supérieure à 15 mètres. Dans cette hypothèse, la construction devra respecter un recul de $L=H/2$ avec un minimum de trois mètres par rapport à l'autre limite séparative. On s'efforcera de rétablir l'effet de la continuité bâtie par un procédé architectural approprié (mur, porche...).

Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'extension du bâtiment principal ou bien la création d'annexes ne doivent pas aller à l'encontre soit de la mise en conformité des installations d'assainissement individuel, soit de la création d'installations conformes en application de l'article 4.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur différente de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

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.

Généralités

Les constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques des constructions voisines. L'autorisation de démolir pourra n'être accordée que partiellement, la façade sur rue du bâtiment ancien étant conservée et intégrée au projet architectural.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont proscrites les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés non pourvus d'un parement. Les constructions en planches ou matériau de récupération ne seront pas tolérées.

Les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions, le blanc pur et les teintes vives seront donc proscrites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Ouvertures

La teinte des menuiseries doit se référer au nuancier du SDAP.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront, sauf cas de configuration parcellaire ou de situation particulière, à deux pans ; le faîtage principal sera orienté parallèlement aux voies ; leur pente sera proche de celle des constructions voisines, leur couleur appartiendra à la gamme des rouges et on utilisera de préférence la tuile comme matériaux de couverture.

Les toitures doivent présenter l'aspect des tuiles et doivent être d'une couleur comprise dans les tons rouge.

Pour les abris de jardins, les toitures doivent être de couleur proche des tuiles tons rouge. Une harmonie avec la construction principale est à rechercher.

Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Façades

Les façades et les parements en pierre taillée ne pourront être peints, leur protection sera assurée par des enduits n'en modifiant pas l'aspect extérieur.

Si l'état de la pierre en place ne permet pas ce type de protection, les enduits pourront être admis si leur aspect s'apparente à celui de la pierre (grain, couleur).

Clôtures sur rue

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

Les nouvelles clôtures devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles existantes à proximité.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement de l'usoir sera soumis à l'autorisation préalable de la municipalité de façon à conserver à l'espace usuaire ses caractéristiques originales ainsi qu'à éviter des interventions intempestives par rapport à l'unité et à l'intégrité de cet espace collectif.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone d'urbanisation dont la viabilité est soit déjà mise en place, soit prévue par la municipalité. La forme urbaine y est peu marquée à Ourches-sur-Meuse : l'habitat pavillonnaire, implanté au gré des unités foncières, y est dispersé et inorganisé.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article UB 2,
- les installations agricoles, sauf celles visées à l'article UB 2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés dans le code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les abris de jardins de plus de 25 m².

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

Sont admises :

- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- la reconstruction, l'extension mesurée ou la transformation d'installations agricoles à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les élevages familiaux à condition que l'abris ne dépasse pas 20 m².

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et 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 ou des personnes utilisant cet accès.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département, Commune).

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de secours ou de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau à usage domestique : 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.

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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

Rappel : Tout dispositif d'assainissement individuel doit avoir l'agrément des autorités compétentes.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'installations d'assainissement autonome conformes aux normes en vigueur.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'unité foncière doit présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée.

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

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.
- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux 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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas 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.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux 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

La distance des constructions les unes par rapport aux autres ne peut être inférieure à cinq mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de faible surface (rapportée à celle de ces derniers), la distance minimale est ramenée à trois mètres.

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La règle 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 pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux 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.

Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Façades

Sont prosrites les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés, non pourvus d'un parement. Les constructions en planches ou matériau de récupération ne seront pas tolérées.

La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP.

Concernant les abris de jardins, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier du SDAP) ou bardées de bois.

Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

Ouvertures

La teinte des menuiseries doit se référer au nuancier du SDAP.

Toitures

En ce qui concerne les toitures des constructions principales, la préférence ira à l'aspect tuile dont le coloris appartiendrait à la gamme des rouges.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

La simplicité et l'emploi de matériaux rustiques (bois, moellons) associés ou non à un grillage seront la règle. Les haies vives sont autorisées.

Des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de plantation doivent être compatibles avec le respect de l'article UB 4 (mise en œuvre et bon fonctionnement des installations d'assainissement individuel).

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

N'est pas 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 classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés 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'un plan d'aménagement d'ensemble, par voie de lotissement soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les installations agricoles,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés dans le code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les terrains de camping et de caravanning visés dans le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les abris de jardins de plus de 25 m².

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne de la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, 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.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et 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 ou des personnes utilisant cet accès.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département, Commune).

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de secours ou de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau à usage domestique : 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.

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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur, ou bien raccordée à une installation collective agréée à réaliser à la charge de l'opération.

Les installations et dispositifs privés de prétraitement ou d'épuration des eaux usées doivent avoir l'agrément du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées au terrain et à l'opération.

Autres réseaux :

Les réseaux d'alimentation en électricité, de téléphone et d'éclairage public seront réalisés en souterrain de préférence.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'unité foncière doit présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée.

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

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

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

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

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

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

La distance des constructions les unes par rapport aux autres ne peut être inférieure à cinq mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de faible surface (rapportée à celle de ces derniers), la distance minimale est ramenée à trois mètres.

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

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

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

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Façades

Sont prosrites les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés non pourvus d'un parement. Les constructions en planches ou matériau de récupération ne seront pas tolérées.

La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP.

Concernant les abris de jardins, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier du SDAP) ou bardées de bois.

Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

Ouvertures

La teinte des menuiseries doit se référer au nuancier du SDAP.

Toitures

En ce qui concerne les toitures des constructions principales, la préférence ira à l'aspect tuile dont le coloris appartiendrait à la gamme des rouges.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

La simplicité et l'emploi de matériaux rustiques (bois, moellons) associés ou non à un grillage seront la règle. Les haies vives sont autorisées.

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

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de plantation doivent être compatibles avec le respect de l'article UB 4 (mise en œuvre et bon fonctionnement des installations d'assainissement individuel).

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Ourches-sur-Meuse.
Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

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

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

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 et économique des terres agricoles.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôts non agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé dans le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés dans le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs dans le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à condition d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole,
- la reconstruction après sinistre, jusqu'à égalité de surface, des habitations existantes non conformes au caractère de la zone,
- les entrepôts, hangars, constructions et équipements à condition d'être nécessaires aux installations agricoles,

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition quelles soient implantées selon les règles d'éloignement qui s'imposent à elles, sauf dans le cadre de leur remise aux normes.
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les constructions et la transformation de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole,
- les constructions, installations, équipements nécessaires à une activité de camping à la ferme à condition d'être liés à une activité agricole,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à une exploitation agricole,
- les abris à animaux liés à des élevages à usage familial à condition d'un seul par unité foncière.
- Les constructions destinées au stockage de bois à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 40m².

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 secours et de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain et riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes au public, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : L'évacuation des effluents agricoles et des eaux usées brutes par rejet dans les fossés et autres exutoires pluviaux est interdite.

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. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

-Rappel : eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur, ou bien raccordée à une installation collective agréée à réaliser à la charge de l'opération.

Les installations et dispositifs privés de prétraitement ou d'épuration des eaux usées doivent avoir l'agrément du service compétent en la matière.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées au terrain de l'opération.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à quinze mètres de l'axe des Chemins Départementaux, la distance minimale pouvant être supérieure par application de l'article 12.

Aucune construction ne peut être installée à moins de trois mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux, des chemins de remembrement, sentiers, fossés et d'une manière générale de toute emprise d'intérêt collectif.

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 équipements publics ou d'intérêt collectif et aux 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 constructions doivent être implantées avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une distance supplémentaire peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toute construction doit être à une distance des limites de bois et forêts soumis au régime forestier au moins égale à trente mètres.

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

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance relative minimale de cinq mètres entre elles.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris à animaux est limitée à 40 m².

L'emprise au sol des abris à bois est limitée à 40 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La règle 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 pas excéder la hauteur de la construction existante.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel dans l'ensemble de la zone A.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur absolue des abris à animaux ne peut excéder 4 m au faîtage.

La hauteur absolue des abris de stockage du bois ne peut excéder 4 m au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux 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.

Des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Façades

Sont proscrites les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés non pourvus d'un parement. Les constructions en planches ou matériau de récupération ne seront pas tolérées.

La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP.

Concernant les abris de jardins, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier du SDAP) ou bardées de bois.

Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

Ouvertures

La teinte des menuiseries doit se référer au nuancier du SDAP.

Toitures

En ce qui concerne les toitures des constructions principales, la préférence ira à l'aspect tuile dont le coloris appartiendrait à la gamme des rouges.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

La simplicité et l'emploi de matériaux rustiques (bois, moellons) associés ou non à un grillage seront la règle. Les haies vives sont autorisées.

Les stockages bois et les abris à animaux doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les façades doivent être enduites selon les couleurs du nuancier du SDAP,
- les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, matériel tracté compris, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions.

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

N'est pas réglementé.

TITRE IV

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 comprend

- un secteur Ns, secteur de sablières,
- un secteur Nj, secteur de jardins,
- un secteur Nji, secteur de jardins inondable,
- un secteur Ni, secteur inondable.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé dans le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme,
- les abris de jardins sauf ceux visés à l'article 2.

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

Sont admis :

- la reconstruction après sinistre ou démolition des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux,
- l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent PLU,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ns, sont en plus admis, à conditions qu'ils respectent les règles du PPRI en vigueur :

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de sablières,
- l'ouverture et l'exploitation des sablières,
- l'ensemble des constructions, installations, équipements, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessaire à l'exploitation des sablières ou à leur activité connexe.

Dans le secteur Ni, les constructions autorisées dans la zone N doivent satisfaire au règlement du PPRI en vigueur.

Dans le secteur Nj, sont admis les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

Dans le secteur Nji, sont admis les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et qu'ils respectent les règles du PPRI en vigueur.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

La création de voies comme leur renforcement est subordonnée à l'accord préalable des services compétents en matière hydraulique.

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 secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être installée à moins de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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 équipements publics ou d'intérêt collectif, aux 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 être implantées avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supplémentaire peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance relative minimale de cinq mètres entre elles.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Nj et Nji, l'emprise des abris de jardins ne pourra excéder 20 m², extensions comprises.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur Nj et Nji, la hauteur absolue des abris de jardins est limitée à 2,5 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur est libre à condition d'une bonne insertion dans le paysage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Façades

Sont proscrites les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés non pourvus d'un parement. Les constructions en planches ou matériau de récupération ne seront pas tolérées.

La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP.

Concernant les abris de jardins, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier du SDAP) ou bardées de bois. Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

Ouvertures

La teinte des menuiseries doit se référer au nuancier du SDAP.

Toitures

En ce qui concerne les toitures des constructions principales, la préférence ira à l'aspect tuile dont le coloris appartiendrait à la gamme des rouges.

Concernant les abris de jardins, la couleur de la toiture doit être dans les tons rouges. Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

La simplicité et l'emploi de matériaux rustiques (bois, moellons) associés ou non à un grillage seront la règle. Les haies vives sont autorisées.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement et les manœuvres de tous véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Ni, Nji et Ns, les plantations doivent satisfaire au règlement du PPRI en vigueur.

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

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

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

N'est pas réglementé.