

Commune de Sorcy-Saint-Martin

Plan Local d'Urbanisme



Règlement issu des procédures
de révision allégée, déclaration
de projet, et de
modification(19/10/2016)

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



www.auddice.com

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.....	5
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	15
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	35
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	51

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 Sorcy-Saint-Martin.

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 envisagés, 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, ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du 2ème 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 (article R. 441-1 à R. 441-3 et R. 441-7-1 à R. 441-13 et R. 422-3 à R. 422-11).

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** sont réglementés (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 :

- une zone UA, correspondant au centre ancien,
- une zone UB, correspondant au développement récent périphérique,
- une zone UL, correspondant aux équipements de sports et loisirs,
- une zone UX, correspondant à l'emprise d'activités.

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 cinq types de zones à urbaniser :

- 1 AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat principalement, ou aux activités,
- 1 AUL : zone destinée aux équipements de sports et loisirs,
- 1 AUX : zone à urbaniser destinées aux activités économiques,
- 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 paysages.

La zone N comporte un secteur Nc (réservée aux carrières) et un secteur Ni, zone inondable.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- 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 nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Elle comprend un secteur UAI où des prescriptions supplémentaires sont instaurées pour garantir les constructions contre les inondations.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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, sauf celles visées à l'article UA 2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 444-7 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 caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les abris de jardins de plus de 25 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,
- 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.

Dans le secteur UAi, toutes les constructions autorisées ne peuvent être admises qu'à condition de ne pas comporter de niveau enterré ou semi-enterré. En outre, la cote de seuil doit respecter un rehaussement minimum de 30 centimètres.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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 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.

- 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 :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Dans le secteur UAi, le raccordement au réseau est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,

- le rejet des effluents agricoles dans les réseaux publics est interdit.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrés sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit, pour tous ses niveaux, être implantée :

- soit en limite de l'emprise publique ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,

- soit à la limite, ou dans l'intervalle, des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement.

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.

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 UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque la façade sur rue dépasse 15 mètres, la construction peut ne s'implanter que sur une seule limite séparative, la préférence étant donnée à elle qui jouxte une construction existante.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

La distance de tout point d'une habitation au point le plus bas et le plus proche d'une autre habitation doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Quand une construction s'implante entre deux constructions :

- sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture doit être égale à celle de l'une des constructions voisines ou être comprise entre les deux constructions voisines,
- la hauteur des façades doit être égale à celle de l'une des constructions voisines ou être comprise entre les deux constructions voisines.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 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 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

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.

Façades

Sont interdits :

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

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. Les volets roulants visibles de la voie publique sont admis à condition que les caissons ne soient pas apparents. Les volets battants en bon état doivent être maintenus.

Toitures

Les toits des constructions principales doivent avoir 2 pans et présenter une pente comprise entre 20 et 35°. Un seul pans peut être admis à condition d'être orienté vers la voie publique.

Les lucarnes doivent être évitées et remplacées par des chassis de toit, ou tolérées sous forme de gerbières.

Les toitures doivent être en tuile 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 condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

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

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 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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire, elle est destinée aux constructions à usage d'habitations, de commerce, de services et de bureaux.

Elle comprend un secteur UBi où des prescriptions supplémentaires sont instaurées pour garantir les constructions contre les inondations.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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 UA 2,
- les installations agricoles, sauf celles visées à l'article UB 2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 444-7 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 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.

Dans le secteur UBi, toutes les constructions autorisées ne peuvent être admises qu'à condition de ne pas comporter de niveau enterré ou semi-enterré. En outre, la cote de seuil doit respecter un rehaussement minimum de 30 centimètres.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

- 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 :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Dans le secteur UBi, le raccordement au réseau est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,

- le rejet des effluents agricoles dans les réseaux publics est interdit.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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 la limite de l'emprise publique, à l'exception du lotissement de la Louvière où l'implantation doit se faire avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

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.

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 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, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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 de tout point d'une habitation au point le plus bas et le plus proche d'une autre habitation doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Façades

Sont interdits :

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

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. Les volets roulants visibles de la voie publique sont admis à condition que les caissons ne soient pas apparents. Les volets battants en bon état doivent être maintenus.

Toitures

Les toits des constructions principales doivent avoir au moins 2 pans et présenter une pente comprise entre 20 et 35°. Un seul pan peut être admis à condition d'être orienté vers la voie publique.

Les toitures doivent être en tuile 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 condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Des dérogations peuvent être accordés 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 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.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

Cette zone est réservée aux activités de sports et loisirs.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UL 1 : LES 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 ,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- toutes les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à des équipements de sports et de loisirs.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- 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 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,

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

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 UL 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.

- 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 :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

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

L'implantation est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 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.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements peut être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

Cette zone est réservée aux activités industrielles et artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui leurs sont liés.

Elle comprend un secteur UXa, situé dans le prolongement des zones résidentielles.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UX 2,
- les installations agricoles,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 444-7 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 caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- les constructions à usage d'activités à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UA limitrophe.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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 UX 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.

- 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 :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 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 la limite de l'emprise publique.

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.

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 bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 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, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Une distance supérieure peut être exigée en fonction des conditions de sécurité.

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

L'implantation est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 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.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de plantations et des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant au moins 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX 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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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 à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 444-7 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 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 :

- 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. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres.
- 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,
- les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie.

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

Assainissement :

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

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y

raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électrique, basse tension et télécommunications enterrés.

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

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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 la limite de l'emprise publique.

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.

Toutefois le long du CR dit de « La Louvière », ou le long des espaces verts ou des chemins ouverts à la seule circulation piétonne ou non-motorisée, les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à celui-ci.

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

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.

Toutefois les annexes non accolées à la construction principale pourront s'implanter soit en jouxtant les limites séparatives soit en respectant un recul de 3m minimum par rapport à celle-ci.

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

La distance de tout point d'une habitation au point le plus bas et le plus proche d'une autre habitation doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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.

Façades

Sont interdits :

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

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. Les volets roulants visibles de la voie publique sont admis à condition que les caissons ne soient pas apparents. Les volets battants en bon état doivent être maintenus.

Toitures

Les toits des constructions principales doivent avoir au moins 2 pans et présenter une pente comprise entre 20 et 35°.

Les toitures doivent être en tuile 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 condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

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

Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un muret surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Des dérogations peuvent être accordés 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 1 AU 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, garage compris.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager.

Pour tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement d'ensemble, 10 % de l'unité foncière doit être réservée en espace vert commun.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL

Caractère de la zone :

Cette zone est réservée à un développement futur à vocation d'activités de sports et loisirs.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 1 AUL 1 : LES 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,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admis :

- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- toutes les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à des équipements de sports et de loisirs.

Les constructions autorisées 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 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.

ARTICLE 1 AUL 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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 1 AUL 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.

- 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 :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

ARTICLE 1 AUL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

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

L'implantation est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUL 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 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.

ARTICLE 1 AUL 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1 AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUX

Caractère de la zone :

Cette zone est réservée à une urbanisation future destinée aux activités industrielles et artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui leurs sont liés.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

- les habitations, sauf celles visées à l'article UX 2,
- les installations agricoles,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 444-7 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 caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- les constructions à usage d'activités à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UA limitrophe.

Les constructions autorisées 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 AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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 1 AUX 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.

- 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 :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

ARTICLE 1 AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUX 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 la limite de l'emprise publique.

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 AUX 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, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Une distance supérieure peut être exigée en fonction des conditions de sécurité.

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

L'implantation est libre, sous réserve du respect des conditions de sécurité.

ARTICLE 1 AUX 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUX 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.

ARTICLE 1 AUX 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1 AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de plantations et des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant au moins 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

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 aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 444-7 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 caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du 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 que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- 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 destinés à usage familial à condition d'un seul par unité foncière.

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 lutte contre l'incendie.

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

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

Assainissement :

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

Dans l'attente, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 964 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, toute construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport aux 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 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.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris à animaux est limité à 50 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 de jardins ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur absolue des abris à animaux ne peut excéder 5 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 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

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.

Façades

Sont interdits :

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

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. Les volets roulants visibles de la voie publique sont admis à condition que les caissons ne soient pas apparents. Les volets battants en bon état doivent être maintenus.

Toitures

Les toits des constructions principales à usage d'habitations doivent avoir au moins 2 pans et présenter une pente comprise entre 20 et 35° et doivent être en tuile 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 condition qu'ils soient implantés sur la toiture, selon la même pente.

Clôtures sur rue

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

Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un muret surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Les constructions agricoles et les abris à animaux doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- la couleur des façades doit être dans les tons pierre,
- la couleur des toitures doit être dans les tons rouge,
- les couvertures en tôle non teintées sont interdites,
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 15 et 30 °,
- le bardage en bois est recommandé.

Des dérogations peuvent être accordés 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 A 12 : STATIONNEMENT

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

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 Nc, secteur de carrières,
- un secteur Ni, secteur inondable.
- un secteur Nl, secteur 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,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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 aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les abris de jardins de plus de 25 m².

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

Sont admis :

- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement, l'extension unique dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création d'étang.

Dans le secteur Nc, sont admis :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'ensemble des constructions, installations, équipements, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessaire à l'ouverture ou à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Ni, les constructions autorisées doivent prendre en compte le caractère inondable du secteur et ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Dans le secteur Nl, les constructions à vocation de loisirs sont autorisées.

ARTICLE N 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 lutte contre l'incendie.

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

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

- 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 produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à aux normes sanitaires en vigueur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport aux 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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur Nl, les constructions admises sont limitées à 250 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des abris de jardins est limitée à 3,5 mètres.

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

Dans le seul secteur Nl, les constructions admises sont limitées à 3.5 mètres de haut.

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.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation

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

N'est pas réglementé.