

Commune de

CONDE-SUR-SUIPPE

Modification n°1 du PLU



Règlement écrit
modifié

APPROUVE LE : 10/11/2006

MODIFIE LE : 03/09/2019

Dossier 18030228
03/09/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	19
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	41

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Condé-sur-Suippe.

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 (Edition 2005).
- 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 (Edition 2005).

#

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 (Edition 2005) 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 stationnements collectifs de caravanes.
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

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

a) le stationnement de caravanes quelqu'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 deux zones urbaines :

- la zone U (bâti),
- la zone UY (industrielle).

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 trois zones à urbaniser :

- 1AU : zone à urbaniser, à court terme, destinée principalement à l'habitat,
- AUE : zone à urbaniser, destinées aux équipements publics,
- AUY : zone à urbaniser destinée aux activités industrielles et artisanales,

3. Les zones agricoles :

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

économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

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

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

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

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Emplacements Réservés,
- des Espaces Boisés Classés (EBC).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005), introduit par la loi SRU 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 U

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE U-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions dotées de sous-sol,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article U 2,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- 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 constructions et installations liées à l'activité agricoles, sauf celles visées à l'article U 2.

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

Sont admises

- les constructions d'habitation à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé, si nécessaire, pour respecter la cote minimale de 56,50 mètres NGF,
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la prise en compte de la cote NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,

- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- la reconstruction après sinistre ou démolition des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type agricole dans le respect des capacités initiales.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ils peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie la plus adaptée et en fonction des aménagements publics existants ou projetés.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre notamment de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- en outre les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- la largeur de l'emprise minimale des terrains est fixée à 5 mètres

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites. à l'exception des impasses temporaires liées au phasage de la réalisation de la trame viaire prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).
- l'emprise minimale des voiries est fixée à 8 mètres.

ARTICLE U-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) devront être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public 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 issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques pourra être exigé au cas où l'implantation des constructions créerait des délaissés ou des zones accessibles uniquement depuis l'espace public.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 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 U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

La surface totale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, sous réserve de justifications techniques.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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.

Des dépassements 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.

ARTICLE U-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.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

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

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades devront respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit. Il est toléré pour les abris de jardin.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter le volume général de la construction.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 27 et 45° ou semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis.

Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes.

La couverture des constructions principales doit être de type tuile ou ardoise.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintées sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant, notamment les toits plats, végétalisés ou non, qui sont admis dès lors qu'ils sont réalisés avec acrotères et non destinés à l'usage en terrasse.

Clôtures sur rue

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

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur maçonné, soit par un mur bahut d'au moins 80 cm de haut surmonté d'un dispositif à claire-voie (Le simple grillage non rigide est interdit.) implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que notamment carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le simple grillage non rigide est interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les entités foncières donnant sur plusieurs rues ou espaces publics, la clôture sur rue ne donnant pas sur la façade principale de la construction pourra être réalisée au minimum en grillage rigide, avec soubassement en plaques béton ou maçonné.

Les clôtures situées en limite séparatives avec la zone A doivent être constituées uniquement de grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé de haies vives.

Dérogations :

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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.

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.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction d'habitation sur une entité foncière jusqu'ici non bâtie, il est exigé 2 places de stationnement par logement, hors garage, implantées dans le domaine privé.

Les 2 places de stationnement créées à l'occasion de la construction d'une habitation ne devront pas être clôturées côté rue afin de permettre le stationnement en accès direct depuis le domaine public.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement devra prévoir des espaces verts communs de taille adaptée.

Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Les parcelles situées en limite de zone A doivent obligatoirement être équipées de haies vives en limite de cette zone.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UY-2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration, sauf celles liées directement aux activités de la zone,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole, sauf celles visées à l'article UY-2,
- 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 (Edition 2005).

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

Sont admises dans la zone UY et le secteur UYa, sous réserve de prendre en compte la côte NGF des plus hautes eaux connues pour les parcelles concernées par la trame « identification du risque d'inondation » :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient 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,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes,

Les habitations, les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les aires de sport ou d'accueil du public sans structure, les aires de camping ou de stationnement des caravanes, les nouvelles voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour ou voies ferrées

ouvertes à un trafic voyageurs doivent respecter les conditions d'éloignement fixées dans les arrêtés préfectoraux applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dans les périmètres définis par arrêtés préfectoraux.

En outre, sont admises dans le secteur UYa, les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes.

ARTICLE UY-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale des terrains est fixée à 5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres

ARTICLE UY-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.
- 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 son 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 raccordement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,
- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UY-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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 pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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 UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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 UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur UYa, la hauteur des constructions à usage d'activités ou à usage agricole, mesurée au faitage de la toiture est limitée à 10 mètres, sauf justifications techniques.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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.

Dans la zone UY, sauf le secteur UYa, la hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas limitée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

ARTICLE UY-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.

Sont interdits :

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

Par ailleurs, dans le seul secteur UYa :

Les constructions à usage d'activités doivent s'intégrer en respectant l'harmonie du village et de ses habitations.

Les toits doivent avoir au moins deux pans d'une pente inférieure à 30° et présenter une couleur rappelant l'aspect de la tuile rouge flammé, brun rouge ou nuancé ou de l'ardoise.

Les couvertures de type tôles non teintées sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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 UY-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils se feront à l'intérieur du site de l'entreprise.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-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 1 AU

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),

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

- les constructions dotées de sous-sol,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 1AU 2,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- 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 constructions et installations liées à l'activité agricole.

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

Sont admises :

- les constructions d'habitation à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé, si nécessaire, pour respecter la cote minimale de 56,50 mètres NGF,
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la prise en compte de la cote NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,

- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP),
- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1 AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ils peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie la plus adaptée et en fonction des aménagements publics existants ou projetés.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre notamment de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- en outre les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- la largeur de l'emprise minimale des terrains est fixée à 5 mètres

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception des impasses temporaires liées au phasage de la réalisation de la trame viaire prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP),
- l'emprise minimale des voiries est fixée à 8 mètres.

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 sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eaux non domestiques:
- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective 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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques pourra être exigé au cas où l'implantation des constructions créerait des délaissés ou des zones accessibles uniquement depuis l'espace public.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie

d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1 AU-9 : EMPRISE AU SOL

La surface totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE 1 AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 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.

Des dépassements 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.

ARTICLE 1 AU-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.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

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

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit. Il est toléré pour les abris de jardin.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter le volume général de la construction.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 27 et 45° ou semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis. Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes.

La couverture des constructions principales doit être de type tuiles ou ardoise.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintées sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant, notamment les toits plats, végétalisés ou non, qui sont admis dès lors qu'ils sont réalisés avec acrotères et non destinés à l'usage en terrasse.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur maçonné, soit par un mur bahut d'au moins 80 cm de haut surmonté d'un dispositif à claire-voie (Le simple grillage non rigide est interdit.), implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que notamment carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le simple grillage non rigide est interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les entités foncières donnant sur plusieurs rues ou espaces publics, la clôture sur rue ne donnant pas sur la façade principale de la construction pourra être réalisée au minimum en grillage rigide, avec soubassement en plaques béton ou maçonné.

Les clôtures situées en limite séparative avec la zone A doivent être constituées uniquement de grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé de haies vives.

Dérogations :

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.

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.

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.

Pour toute nouvelle construction d'habitation sur une entité foncière jusqu'ici non bâtie, il est exigé 2 places de stationnement par logement, hors garage, implantées dans le domaine privé.

Les 2 places de stationnement créées à l'occasion de la construction d'une habitation ne devront pas être clôturées côté rue afin de permettre le stationnement en accès direct depuis le domaine public.

ARTICLE 1 AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement devra prévoir des espaces verts communs de taille adaptée. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Les parcelles situées en limite de zone A doivent obligatoirement être équipées de haies vives en limite de cette zone.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone :

La zone AUE est destinée à accueillir les équipements publics, parking, place publique, école, cimetière...

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE AUE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation du sol non mentionnée à l'article AUE-2.

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

Seules sont admises 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,
- tous les équipements, constructions, installations, occupations du sol nécessaires à des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les constructions à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé de manière à prendre en compte la cote NGF des plus hautes eaux connues,
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la prise en compte de la cote NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,

ARTICLE AUE-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

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

- les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception des impasses temporaires liées au phasage de la réalisation de la trame viaire prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AUE-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 sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eaux non domestiques:

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE AUE-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre.

ARTICLE AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée sous conditions de justifications techniques et d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement immédiat.

ARTICLE AUE-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.

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

ARTICLE AUE-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article AUY-2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration, sauf celles liées directement aux activités de la zone,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- 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 (Edition 2005).

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et activités de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes,

sous réserve :

- qu'elles soient autorisées d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone,
- de prendre en compte la côte NGF des plus hautes eaux connues pour les parcelles concernées par la trame « identification du risque d'inondation ».

Les habitations, les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les aires de sport ou d'accueil du public sans structure, les aires de camping ou de stationnement des caravanes, les nouvelles voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs doivent respecter les conditions d'éloignement fixées dans les arrêtés préfectoraux applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dans les périmètres définis par arrêtés préfectoraux.

ARTICLE AUY-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres.

ARTICLE AUY-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

- 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 son 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 raccordement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques:

- l'évacuation des eaux industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,

- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE AUY-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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 AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 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 AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à usage d'habitations, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUY-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas limitée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

ARTICLE AUY-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.

Sont interdits :

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

ARTICLE AUY-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils se feront à l'intérieur du site de l'entreprise.

ARTICLE AUY-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article A-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, de service, de commerce,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- 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 (Edition 2005).

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone A que si elles respectent les conditions suivantes :

- la construction d'habitation et leurs dépendances à condition d'être strictement liées à l'activité agricole, condition que le rez-de-chaussée soit surélevé de manière à prendre en compte la cote NGF des plus hautes eaux connues,

- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à condition de prendre en compte de la côte NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,
- les constructions des bâtiments d'exploitation et les équipements nécessaires aux exploitations et activités agricoles,
- la reconstruction après sinistre ou démolition des constructions existantes sans changement de vocation et dans la limite de la surface initiale,
- toute construction générant un périmètre d'isolement à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les constructions et la transformation de constructions à usage agricole existantes destinées à des activités d'agro-tourisme (hébergement, accueil, restauration, vente de produits...) à condition qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole.
- le changement de destination des constructions identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article R.123-12,2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale des terrains est fixée à 5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement 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.

- l'évacuation des eaux résultant des activités de la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être traitées sur le 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 100 mètres de part et d'autre de l'A 26 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 de 25 mètres minimum de l'A 26.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à 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 pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 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-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'agricole, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel ne peut excéder 15 mètres, sauf justifications techniques particulières et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

L'emploi de couleurs claires et brillantes pour les toitures et les façades est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

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

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades devront respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit. Il est toléré pour les abris de jardin.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter le volume général de la construction.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 27 et 45° ou semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis. Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes.

La couverture des constructions principales doit être de type tuile ou ardoise.
Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintes sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant, notamment les toits plats, végétalisés ou non, qui sont admis dès lors qu'ils sont réalisés avec acrotères et non destinés à l'usage en terrasse.

Clôtures sur rue

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

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur maçonné, soit par un mur bahut d'au moins 80 cm de haut surmonté d'un dispositif à claire-voie (Le simple grillage non rigide est interdit.), implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que notamment carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le simple grillage non rigide est interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les entités foncières donnant sur plusieurs rues ou espaces publics, la clôture sur rue ne donnant pas sur la façade principale de la construction pourra être réalisée au minimum en grillage rigide, avec soubassement en plaques béton ou maçonné.

Les clôtures situées en limite séparatives avec la zone A doivent être constituées uniquement de grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé de haies vives.

Dérogations :

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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.

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.

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

N'est pas réglementé.

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

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites

- les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2, notamment toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des eaux et/ou des crues de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

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

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du présent PLU,
- la reconstruction après sinistre ou démolition des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux,
- la reconstruction après un sinistre causé par une inondation à condition de prendre en compte la cote d'inondation,
- les abris de chasse et de pêche d'une surface inférieure à 8 m²,
- les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes 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 traitées sur le terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A 26 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure et aux réseaux d'intérêt public.

Pour les autres voies, lorsque les constructions principales sont édifiées en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 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 N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faîtage de la toiture depuis le sol naturel ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur maximale des extensions contiguës (annexes) ne peut dépasser la hauteur de la construction principale générant l'autorisation de construire.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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-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 ou urbains.

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 (Edition 2005) stipulant que :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété foncière.

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

N'est pas réglementé.