

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3. Division du territoire en zones

Article 4. Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

Article 5. Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Dispositions applicables à la zone UB

Dispositions applicables à la zone UC

Dispositions applicables à la zone UY

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU

Dispositions applicables à la zone 1 AU Y

Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone A

Dispositions applicables à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JARNY délimité sur le plan n° 4 à l'échelle de 1/10 000 par tireté entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU" et en zones Naturelles et forestières "zones N" et zone agricole A

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics correspondant à du bâti ancien.

- La zone UB

Cette zone correspond aux zones d'extensions anciennes de l'agglomération, affectées essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal. Elle comprend le secteur UB.s où un pourcentage de logement social est demandé pour toute opération de logement.

- La zone UC

Cette zone correspond aux zones d'extensions récentes de l'agglomération.
Elle comprend le secteur UC.a où des implantations différentes sont autorisées.

- La zone UY

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, industrielle et artisanales.
Elle comprend le secteur UY.f correspondant à l'activité ferroviaire et UY.g correspondant à la future aire d'accueil des gens du voyage.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont 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.

- La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.
Elle comprend le secteur 1AU.a., qui correspond à la zone « Sous les Marcaires »

- La zone 1 AU Y

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée aux activités industrielles.

- La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

3 - LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

a) La zone A, zone de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses.

b) La zone N est une zone de sites ou de risques où il est indispensable d'établir une réglementation susceptible d'assurer la sauvegarde des espaces boisés et la protection des biens et des personnes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur N.l , correspondant à une zone de loisirs
- Un secteur N.s, où sont autorisés les aires de stationnement, les espaces de loisirs sans construction et les clôtures.
- Un secteur N.m correspondant à l'ENS du Marais de Droitaumont.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 5 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998

II- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :

- à l'industrie.

2. Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation,
- les carrières.

3. Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées :

- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
- à l'activité agricole suivante :

l'agrandissement, la transformation et les annexes de constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

2. Les installations et travaux divers :

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale .

- les exhaussements et affouillements des sols sous condition d'être liés à la réalisation d'une construction admise ou avec l'aménagement de ses abords et que le niveau général du terrain ne soit pas modifié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance et à la destination de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

2. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

II- Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public de distribution doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

II- Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci est situé à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux (exemple : bassin de rétention privé). Le service déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans le réseau public.

Les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade principale des constructions nouvelles devra s'implanter à l'alignement de l'emprise publique.

2. Un recul par rapport à cet alignement pourra être autorisé afin d'assurer un raccordement correct avec les constructions voisines et pour des raisons d'ordonnancement architectural.

3. Les annexes non contiguës aux constructions existantes et les extensions peuvent être implantées en alignement ou en recul de la voie publique.

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

Limites séparatives aboutissant aux voies :

1. Toute nouvelle construction principale devra être implantée au minimum sur une limite séparative.
2. Pour le cas où aucune construction ne serait édifiée en limites séparatives sur les parcelles adjacentes, la construction pourra être édifiée en recul de ces limites.
3. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
4. le bassin des piscines doit être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.
5. L'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Elles ne s'appliquent pas non plus pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels qu'église, clochers, réservoirs...., ni pour les équipements et constructions destinés à rendre un service public.

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

Pas de prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m² par unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum :

1. La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.
4. la hauteur maximale des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égout de toiture.
5. L'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Elles ne s'appliquent pas non plus pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels qu'église, clochers, réservoirs...., ni pour les équipements et constructions destinés à rendre un service public.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leurs dimensions, leurs situations, l'aspect extérieur, le traitement des abords de bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants, aux sites et paysages ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

2. Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre sauf dans le cas des prolongements de murs existants. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limite de propriété ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

3. Les toitures :

- 3.1 Les toitures seront à deux pans (sauf cas cités en 3.2 et 3.3),
- 3.2 Les angles de rues pourront être traités à 3 ou à 4 pans,
- 3.3 Les toitures-terrasses ne seront autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs (garages, extension de moins de 20m²,...), les bâtiments publics et les commerces.

4. Façades :

- Les couleurs autorisées sont celles précisées dans le nuancier du CAUE consultable en mairie.

5. Ouvertures :

- 5.1 Les fenêtres seront de proportions franchement verticales plus hautes que larges,
- 5.2 Dans le cas de maisons réhabilitées et de constructions neuves, les caissons des volets roulants extérieurs sont interdits, et sont posés en retrait.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation
par logement : 2

Construction à usage de bureau :
pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette : 3

Etablissements commerciaux, artisanaux,
pour un établissement de 300 m² de plancher hors œuvre nette 1
au-delà et pour chaque 100 m² supplémentaire 1
au-delà de 500 m² de plancher hors œuvre examen particulier par l'autorité
compétente.

Etablissements hospitaliers et cliniques

pour 10 lits 5

3. Dans tous les cas non visés, le nombre de places à réaliser devra correspondre à la nature des activités et être réalisé de façon que les besoins soient assurés en dehors des voies publiques.

Pourra notamment être imposé, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis :

- 1) soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain en dehors des voies publiques ou privées communes,
- 2) soit le versement d'une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction expressément est prévue.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.
Cette zone est en partie soumise aux risques Inondation.

Elle comprend le secteur UB.s.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

II- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :

- à l'industrie.

2. Les installations classées suivantes:

- soumises à autorisation,

- les carrières.

3. Camping et stationnement de caravanes

- les caravanes isolées,

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,

- les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :

- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une activité admise dans la zone.

- à l'activité agricole suivante :

.la mise au norme, l'agrandissement, la transformation et les annexes de constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

2. Les installations et travaux divers :

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale .

- les exhaussements et affouillements des sols sous condition d'être liés à la réalisation d'une construction admise ou avec l'aménagement de ses abords et que le niveau général du terrain ne soit pas modifié.

3. Dans le secteur UB.s, toute opération de logements est autorisée sous condition de respecter un quota de 20% de logement social.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

II- Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public de distribution doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

II- Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci est situé à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux (exemple : bassin de rétention privé). Le service déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans le réseau public.

Les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Toute construction devra être implantée à l'alignement ou en recul. En cas de recul, une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement devra être respectée.
2. Néanmoins, une implantation en recul de l'emprise publique d'une distance inférieure à 5 mètres pourra être autorisée ou imposée pour assurer le raccordement correct avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural.
3. Les annexes non contiguës aux constructions existantes et les extensions peuvent être implantées en alignement ou en recul de la voie publique.
4. Le long de la RD 603, toute construction doit être implantée à l'alignement. Les annexes non contiguës aux constructions existantes et les extensions peuvent être implantées en alignement ou en recul de la voie publique.
5. Les bâtiments publics ou destinés à rendre un service public, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, doivent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques (aucun dimensionnement n'étant imposé sur le recul).

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

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de propriété, elles devront être en tout point à une distance minimum de 3 mètres.

Le bassin des piscines doit être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 4 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m² par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum :

1. La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût de toiture
2. La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 10 mètres
3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. la hauteur maximale des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égoût de toiture.
5. L'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels qu'église, clochers, réservoirs, ... ainsi que pour les équipements et constructions destinés à rendre un service public.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leurs dimensions, leurs situations, l'aspect extérieur, le traitement des abords de bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants, aux sites et paysages ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.
2. Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre sauf dans le cas des prolongements de murs existants. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limite de propriété ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

3. Les toitures :
 - 3.1 Les toitures-terrasses ne seront autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs (garages, extension de moins de 20m²,...), les bâtiments publics et les commerces.
4. Façades :
 - 4.1 Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.
5. Ouvertures :
 - 5.1 Dans le cas de maisons réhabilitées et de constructions neuves, les caissons des volets roulants extérieurs sont interdits, et sont posés en retrait.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation
par logement : 2

Construction à usage de bureau pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette. 3

Etablissements commerciaux,

pour un établissement de 300 m² de plancher hors œuvre nette 1

au-delà et pour chaque 100 m² supplémentaire 1

au-delà de 500 m² de plancher hors œuvre examen particulier par l'autorité compétente.

Etablissements hospitaliers et cliniques

pour 10 lits 5

3. Dans tous les cas non visés, le nombre de places à réaliser devra correspondre à la nature des activités et être réalisé de façon que les besoins soient assurés en dehors des voies publiques.

Pourra notamment être imposé, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis :

a) soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain en dehors des voies publiques ou privées communes,

b) soit le versement d'une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction expressément est prévue.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ZONE UC

Elle comprend le secteur UC.a.

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.
Cette zone est en partie soumise aux risques Inondation.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998, joint en annexe.

II- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :

- à l'industrie.

2. Les installations classées suivantes:

- soumises à autorisation,
- les carrières.

3. Camping et stationnement de caravanes

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :

- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une activité admise dans la zone.

- à l'activité agricole suivante : l'agrandissement, la transformation et les annexes de constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

2. Les installations et travaux divers :

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale .

- les exhaussements et affouillements des sols sous condition d'être liés à la réalisation d'une construction admise ou avec l'aménagement de ses abords et que le niveau général du terrain ne soit pas modifié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

II- Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public de distribution doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

II- Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci est situé à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux (exemple : bassin de rétention privé). Le service déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans le réseau public.

Les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions contraires indiquées au plan, toute construction devra être implantée avec un minimum de 5 mètres de recul par rapport à l'emprise publique.

2. Une implantation à une distance moindre de cet alignement pourra être imposée pour assurer le raccordement correct avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural.

3. Dans le secteur UC.a, l'implantation des constructions pourra se faire en limite ou en recul.

4. Les bâtiments publics ou destinés à rendre un service public ou concourant aux missions des services publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, doivent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques (aucun dimensionnement n'étant imposé sur le recul).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions sont en retrait des limites séparatives de propriété, elles devront être en tout point à une distance minimum de 3 mètres.

Le bassin des piscines doit être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 4 m.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m² par unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum :

1. La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût de toiture.
2. La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. La hauteur maximale des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égoût de toiture.
5. L'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels qu'église, clochers, réservoirs... ni pour les équipements et constructions destinés à rendre un service public.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de **1 mètre** sauf dans le cas des prolongements de murs existants.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limite de propriété ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

3 Ouvertures :

- Dans le cas de maisons réhabilitées et de constructions neuves, les caissons des volets roulants extérieurs sont interdits, et sont posés en retrait.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre d'emplacements</u>
---------------------------------	------------------------------

Construction à usage d'habitation	
-----------------------------------	--

par logement :	2
----------------	---

Construction à usage de bureau	
--------------------------------	--

pour 100 m2 de surface de plancher hors œuvre nette:	3
--	---

Etablissements commerciaux,	
-----------------------------	--

pour un établissement de 300 m2 de plancher hors œuvre nette	1
--	---

au-delà et pour chaque 100 m2 supplémentaire	1
--	---

au-delà de 500 m2 de plancher hors œuvre	examen particulier par l'autorité compétente.
--	---

Etablissements hospitaliers et cliniques	
--	--

pour 10 lits	5
--------------	---

3. Dans tous les cas non visés, le nombre de places à réaliser devra correspondre à la nature des activités et être réalisé de façon que les besoins soient assurés en dehors des voies publiques.

Pourra notamment être imposé, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis :

a) soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain en dehors des voies publiques ou privées communes,

b) soit le versement d'une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction expressément est prévue.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE UY

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.
 Cette zone est en partie soumise aux risques Inondation.

Elle comprend le secteur UY.g et le secteur UY.f.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

II- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à destination :
 - d'activités agricoles,
 - d'abris de jardin.
2. Les installations classées suivantes:
 - les carrières.
3. les caravanes isolées.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone excepté en UY.g :

1. Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
2. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs dépendances, à condition :
qu'elles servent au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux) de la zone et que l'habitation soit intégrée dans le bâtiment à usage d'activités et construite simultanément ou postérieurement.

- les extensions des constructions à usage d'habitation existant à la date d'opposabilité du P.L.U. et qui ne seraient pas liées à une utilisation ou occupation des sols autorisée dans la zone.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la construction, à la desserte et au fonctionnement d'une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

II - Sont autorisées sous conditions uniquement sur le secteur UY.g :

Les aires de stationnement destinées à l'accueil des gens du voyage ainsi que les constructions liées et nécessaire à leur bon fonctionnement.

III - Sont autorisées sous conditions sur le secteur UY.f :

Les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

II- Accès

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public de distribution doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

II- Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci est situé à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux (exemple : bassin de rétention privé). Le service déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans le réseau public.

Les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Toutes les constructions autorisées dans la zone, à l'exception des ouvrages liés ou nécessaires aux installations électriques et téléphoniques, devront s'implanter à une distance minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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

1. Les constructions, à l'exception des ouvrages liés ou nécessaires aux installations électriques et téléphoniques, devront s'implanter en recul des limites séparatives aboutissant aux voies ou de fond de propriété, recul qui ne pourra être inférieur à 5 mètres.

2. Une distance supérieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité liées aux risques d'incendie.

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

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité en matière d'incendie l'exigent.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des bâtiments à usage de bureaux, de logements de fonction ou destinés aux activités économiques, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

2. Pas de prescription particulière pour les bâtiments à usage industriel sauf ceux placés à l'aplomb d'une ligne électrique à haute tension. Dans ce cas, la hauteur maximum est de 8 mètres.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériau de parement.

3. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) est interdit.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être en nombre suffisant pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité, ...

En cas d'impossibilité de réaliser sur le domaine privé les aires de stationnement nécessaires à l'activité, elles pourront être implantées sur des terrains situés à proximité en accord avec les autorités compétentes.

2. Des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront réalisées en fonction des besoins.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres ou de haies vives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.
 Cette zone est en partie soumise aux risques Inondation.

Elle comprend le secteur 1AU.a

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

II- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'activité agricole

2. Les installations classées :
 - soumises à autorisation,
 - les carrières.

3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les garages collectifs de caravanes.

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

1. Sont admises dans l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement cohérente avec l'ensemble de la zone ou qu'il s'agisse d'un équipement public,
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

II- Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au stationnement, et à assurer la sécurité des usagers.

3. Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I- Eau potable

La zone devra être équipée d'un réseau de distribution d'eau potable raccordé sur le réseau d'eau public et dimensionné pour desservir l'ensemble de la zone en fonction de sa destination et de ses besoins, tant pour la consommation des usagers et installations que pour répondre aux besoins des secours.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public de distribution doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

II- Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci est situé à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux (exemple : bassin de rétention privé). Le service déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans le réseau public.

Les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

III- Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade principale de toute construction devra être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publiques existantes ou de celles destinées à être intégrées au domaine public ou à être ouvertes à la circulation automobile.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise de la voie publique.

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

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 m par rapport à cette limite.

Le bassin des piscines doit être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation devra être égale à 4 m minimum.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m² par unité foncière.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût de toiture.

2. Dans l'ensemble de la zone excépté en 1AU.a, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres

3. Dans le secteur 1AU.a, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

4. la hauteur maximale des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égoût de toiture.

5. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d'eau, pylône, ... ni pour les équipements et constructions destinés à rendre un service public.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres, sauf dans le cas des prolongements des murs existants.

Les clôtures en limite de propriété ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privés communes ouvertes à la circulation destinées à être intégrées dans le domaine public.

2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol Nombre d'emplacements

Pour les immeubles d'habitat individuel : 2

Pour les immeubles d'habitat collectif :

 Logement de moins de 75 m2 de SHON 1

 Au-delà de 75 m2 de SHON et pour chaque 75 m2 supplémentaire 1

(ex : 90 m2=2 emplacements)

Construction à usage de bureau pour 100 m2 de surface de planchers hors oeuvre nette : 3

Etablissements commerciaux

 pour un établissement de 300 m2 de plancher hors oeuvre nette 1

 au-delà et pour chaque 100 m2 supplémentaire 1

 au-delà de 500 m2 de plancher hors oeuvre examen particulier par l'autorité compétente.

Etablissements artisanaux

 pour 100 m2 de S.H.O.N. 2

Construction à usage hôtelier

 pour 10 chambres 10

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige ou de haies vives.

Une superficie minimum de 8% de l'opération sera réservée à la création d'espaces verts communs.

Les essences plantées seront de préférences locales.

Les haies pourront être constituées de troènes, aubépine, abélia, laurier-thym...

Les haies de conifères susceptibles de créer un effet de haie opaque sont proscrites.

Les aires de stationnement ne sont pas considérées comme espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ZONE 1 AUY

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à destination :

- d'activités agricoles,
- d'abris de jardin.

2. Les installations classées suivantes:

- les carrières.

3. Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone :

1. Sont admises dans l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement cohérente avec l'ensemble de la zone,
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs dépendances, à condition :
qu'elles servent au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux) de la zone et que l'habitation soit intégrée dans le bâtiment à usage d'activités et construite simultanément ou postérieurement.

- les extensions des constructions à usage d'habitation existant à la date d'opposabilité du P.L.U. et qui ne seraient pas liées à une utilisation ou occupation des sols autorisée dans la zone.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la construction, à la desserte et au fonctionnement d'une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

II- Accès

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I- Eau potable

La zone devra être équipée d'un réseau de distribution d'eau potable raccordé sur le réseau d'eau public et dimensionné pour desservir l'ensemble de la zone en fonction de sa destination et de ses besoins, tant pour la consommation des usagers et installations que pour répondre aux besoins des secours.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public de distribution doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

II- Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci est situé à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux (exemple : bassin de rétention privé). Le service déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans le réseau public.

Les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

III- Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Toutes les constructions autorisées dans la zone, à l'exception des ouvrages liés ou nécessaires aux installations électriques et téléphoniques, devront s'implanter à une distance minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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

1. Les constructions, à l'exception des ouvrages liés ou nécessaires aux installations électriques et téléphoniques, devront s'implanter en recul des limites séparatives

aboutissant aux voies ou de fond de propriété, recul qui ne pourra être inférieur à 5 mètres.

2. Une distance supérieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité liées aux risques d'incendie.

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

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité en matière d'incendie l'exigent.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

Pas de prescription.

Hauteur absolue :

1. La hauteur absolue des bâtiments à usage de bureaux, de logements de fonction ou destinés aux activités économiques, ne doit pas excéder 12 mètres, la hauteur absolue étant calculée à partir du sol existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

2. Pas de prescription particulière pour les bâtiments à usage industriel sauf ceux placés à l'aplomb d'une ligne électrique à haute tension. Dans ce cas, la hauteur maximum est de 8 mètres.

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériau de parement.

3. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) est interdit.

4. Clôtures :**En limite séparative :**

La clôture, si elle est réalisée, sera constituée par une haie vive de 1,3 mètres maximum ou d'un grillage de 3 mètres maximum, ou d'une haie vive doublée d'un grillage.

Le grillage sera dans les tons vert, brun ou gris.

Au-delà de 2 mètres de haut, sa longueur sera limitée aux besoins stricts de sécurité de l'entreprise, et il ne devra cerner que les terrains à protéger.

Le long des voies publiques de desserte interne :

Si elle est réalisée, la clôture sera soit :

a) une haie dense de végétaux à feuillages persistants de 1,3 mètres de hauteur maximale, associée ou non à un grillage. celui-ci sera à trame large et aura une couleur en rapport avec une des couleurs de la façade ou sinon sera dans un ton vert, brun ou gris.

b) un grillage, qui devra être en rapport de couleur avec la ou l'une des couleurs de la façade du bâtiment. Ce grillage ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

La clôture devra intégrer les éléments techniques (compteurs, ...) et ceux-ci seront regroupés.

En cas de non réalisation d'une haie le long de ces voies internes, une plate-bande d'au moins 1,50 mètres de large en pelouse ou/et plantée d'arbustes et de plantes tapissantes, devra être réalisée le long du domaine public.

ARTICLE 1AUUY 12 - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être en nombre suffisant pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité, ...

En cas d'impossibilité de réaliser sur le domaine privé les aires de stationnement nécessaires à l'activité, elles pourront être implantées sur des terrains situés à proximité en accord avec les autorités compétentes.

2. Des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront réalisées en fonction des besoins.

ARTICLE 1 AUUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et espaces verts ne pourront couvrir moins de 10% de la surface de la parcelle.

Les voies privées qui seraient créées sur des parcelles privatives égales ou supérieures à 10 hectares devront faire l'objet de plantations d'alignement de haute tige.

Terrains résiduels :

. Les espaces libres entre bâtiments et limites séparatives entre les parcelles, entre bâtiments et voies publiques internes ou entre bâtiments et la RD 603 ne peuvent être totalement minéralisés.

. Les talus devront être plantés (boisements combinés à des plantations d'arbustes et des coulées vertes engazonnées), de façon à ne pas renforcer l'effet de relief ou l'aspect artificiel du terrain (débordement des plantations sur les parties horizontales inférieures et supérieures du talus sans trames trop géométriques). Les talus auront une pente maximale de 30°.

. Les aires de stationnement seront contiguës aux bâtiments et devront être ombragées au moyen de plantations d'arbres, à raison d'un arbre au minimum pour trois places. Les parkings devront être fractionnés en surface de 600 m² ou moins, par des bandes plantées d'arbres ou d'arbustes. Les limites de parking bordant toute voie devront être plantées.

Zone de stockage et de déchets :

Les dépôts absolument nécessaires à l'activité des entreprises artisanales (stockage de matériel, de véhicules, ...) ou les aires réservées aux conteneurs de déchets en attente de collecte ne pouvant être stockés dans le bâtiment, ainsi que les espaces d'exposition à l'air libre, devront être encadrés ou masqués par des haies d'arbres et d'arbustes denses et opaques d'essences locales, ou être intégrés dans un enclos en harmonie ou en unité d'aspect avec le projet de bâtiment.

ZONE 2 AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises dans l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 5

Pas de prescription.

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

L'implantation se fera en limite ou en recul de l'emprise publique.

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

L'implantation se fera en limite ou en recul de la limite séparative.

ARTICLE 2 AU 8 à 2 AU 13

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.
Cette zone est en partie soumise aux risques Inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

III- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions hormis celles citées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

I- Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

II- Assainissement

1. Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux..

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf prescriptions particulières inscrites sur le document graphique, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies, 21 mètres de l'axe des routes départementales n°15d et 152 et à moins de 35 mètres de l'axe des routes départementales n°603, 613 et 952.
2. En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Toute construction doit être en tout point à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 m. Toutefois la construction contiguë à une ou plusieurs de ces limites est autorisée pour les dépendances ou annexes des bâtiments.
2. En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et 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.

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques de faible volume.
2. La hauteur des bâtiments agricoles mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres à l'égout de la toiture sauf pour les silos.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 A 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ZONE N

Cette zone est en partie soumise aux risques miniers.
Cette zone est en partie soumise aux risques Inondation.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur N.l
- Un secteur N.s
- Un secteur N.m

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

III- Déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous condition à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I- Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les habitations légères dans le cadre d'une opération destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage (hormis en N.m).
4. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

II - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.s :

1. Les aires de stationnement
2. Les espaces de loisirs, sans construction
3. Les clôtures

III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.I :

1. Les constructions liées ou nécessaires à l'activité de sport, de loisirs, culturelle.
2. La construction de serres, à usage commercial.
3. Les installations et travaux divers :
 - les aires de jeux et de sport
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, ou culturelle.

IV - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.m :

1. Les constructions ou installations, les ouvrages et les équipements nécessaires à la protection, la gestion et l'ouverture au public de l'Espace Naturel Sensible du marais de Droitaumont.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

II- Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation applicable. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Hors agglomération, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies, 21 mètres de l'axe des routes départementales n°15d et 152 et à moins de 35 mètres de l'axe des routes départementales n°603, 613 et 952.

2. Cet article ne s'applique pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux installations, ouvrages, équipements et constructions nécessaires à la protection, la gestion et l'ouverture au public de l'ENS du marais de Droitaumont.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives aboutissant aux voies ou de fond de propriété.

2. Cet article ne s'applique pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux installations, ouvrages, équipements et constructions nécessaires à la protection, la gestion et l'ouverture au public de l'ENS du marais de Droitaumont.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures comprises.

2. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m. Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux bruts s'intégrant au paysage (bois en particulier).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements.

En dehors de ces périmètres, les plantations seront constituées d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.