

Département de la Meuse
Canton Verdun-Centre

Commune de Belleray

55100 Belleray

Tél (mairie) : 03 29 84 53 93 mairiedebelleray@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

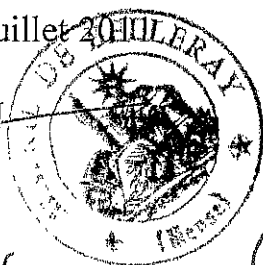
Règlement

Arrêté	:	14 décembre 2007
Modification n°1	:	7 mai 2009
Modification n°2	:	19 juillet 2011

Belleray, le 19 juillet 2011

Le Maire

Alain ANDRIEN



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
IV. ADAPTATIONS MINEURES	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXC.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	35
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	39

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R111.2, R111.4, R111.15 et R111.21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Concernant les éoliennes, au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme par réciprocité, aucune construction d'habitations, d'établissements sensibles futurs (tels que : établissements sanitaires, établissements recevant du public, etc ...) ne pourra venir s'implanter à moins de 500 m des éoliennes ou une distance supérieure si l'étude d'impact en a défini la nécessité, après installation des éoliennes (réalisation d'une étude en condition réelle de fonctionnement).

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

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

Article R 111-21

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

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

Les exploitations agricoles sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte :

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

Il existe un secteur UBi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations et un secteur UBc inscrit dans le périmètre de protection du captage des « Breuils »

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 = **zone 1AU dans le PLU**.

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 = **zone 2AU dans le PLU**.

On trouve :

- La zone 1AU principalement à vocation d'habitat,
- La zone 1AUA qui est une zone à vocations multiples destinée à l'implantation du complexe agricole de l'EPL-Agro,
- La zone 1AUXC qui est une zone destinée à l'implantation d'activités industrielles et artisanales. Elle est entièrement comprise dans le périmètre de captage « du Breuil »,
- La zone 2AU : réserve foncière.

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 l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone comprend un secteur Ac compris dans les périmètres rapprochés du captage situé au lieu-dit « les Breuils » et de « la Croix » et un secteur Ai soumis aux dispositions du PPRI.

4. Les zones naturelles et forestières

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

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

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

La zone N comprend 3 secteurs :

- Nhc, secteur réservé à l'habitat isolé compris dans les périmètres rapprochés du captage situé au lieu-dit « les Breuils »,
- Ni particulier à la zone inondable et soumise aux dispositions du PPRi,
- un secteur Nc compris dans les périmètres rapprochés du captage situé au lieu-dit « les Breuils » et « la Croix ».

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

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

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle correspondant à la partie la plus ancienne de la commune (partie ancienne rue haute et rue basse).. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Le caractère du village meusien et les usoirs doivent être préservés.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les démolitions comprises sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale du propriétaire,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,

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

- Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de services, de commerces, d'hôtellerie-restauration et les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient destinés à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitation.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

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

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Des dérogations pourront être accordées par la collectivité ou l'état gestionnaire du réseau collectif et responsable de l'assainissement non-collectif en cas d'impossibilité de raccordement.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche... dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis. Des dérogations pourront être accordées par la collectivité ou l'état gestionnaire du réseau collectif et responsable de l'assainissement non-collectif en cas d'impossibilité de raccordement.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

La façade principale de toute construction doit, pour tous ses niveaux être implantée :

- à l'alignement de la ou des constructions voisines.
- lorsque l'alignement des constructions voisines est différent, la construction doit s'implanter à l'alignement de l'une ou entre les deux alignements.

Le faîtage principal doit être parallèle à la voie principale.

Aucun point d'une construction principale n'est admis au-delà d'une bande de 30m comptée à partir de l'alignement (ou limite d'emprise). Au-delà de cette bande de 30m, seules sont admises les annexes et dépendances.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction doit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière.

Dans ce cas, le retrait de la construction doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est supérieure à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur une seule de ces limites séparative, la préférence étant donnée à celle qui jouxte une construction existante.

Dans ce cas, le retrait de la construction doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent

pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine,

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Quand une construction s'implante entre deux constructions contiguës, sa hauteur mesurée à l'égout de la toiture doit être comprise entre la hauteur mesurée à l'égout de la toiture de la construction voisine la plus haute et la hauteur mesurée à l'égout de la toiture de la construction voisine la plus basse.

Quand une construction s'implante contre une seule construction contiguë, sa hauteur mesurée à l'égout de la toiture doit être la même que celle de la construction voisine.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect extérieur maintiendra l'aspect des constructions lorraines.

FACADES

Sont interdits :

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

Les façades seront enduites dans une teinte préconisée par le nuancier du SDAP.

Les encadrements en pierre de taille destinés à être apparents seront maintenus en l'état, non enduits, ni peints. L'utilisation du ciment gris est interdit pour les joints voyants et les enduits.

L'emploi de bardage (métallique, bois, PVC) est interdit côté rue.

TOITURES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans et le faîtage parallèle à la façade principale sur rue.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions (annexes, dépendances, garages, abris...) situés à l'arrière de la construction principale.

Les pentes de toits seront comprises entre 20° et 40°.

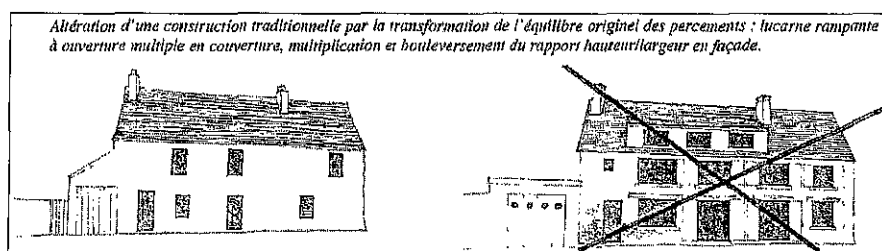
Le matériau de couverture (sauf pour les vérandas) sera la tuile de couleur rouge à brun.

Les chiens-assis et les lucarnes (à fronton...) sont interdites. Les flamandes et fenêtres de toit (velux) sont autorisées.

Les panneaux solaires devront suivre la pente de la toiture.

BAIES

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade, la proportion des baies existantes traditionnellement dans le secteur (d'une façon générale plus haute que large) ainsi que le style présent dans la zone. Les baies et percements des façades seront accompagnés d'encadrements reprenant l'aspect de ceux existant dans la zone : pierre de taille, brique ou traitement enduit...



Les fenêtres rénovées ou percées seront plus hautes que larges.

Le volume des portes de grange sera conservé et pourra supporter un éventuel remplissage.

MENUISERIES (portes, fenêtres, portes charretières...)

Les teintes utilisées seront celles préconisées par le nuancier du SDAP.

CLOTURES SUR RUE

Les clôtures sont constituées

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,6 et 1,8 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 0,8 mètres surmonté d'un dispositif à baraudage vertical, le tout d'une hauteur maximale comprise entre 1,6 et 1,8 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Sauf impossibilité, le stationnement des véhicules doit être assuré, en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

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

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir impérativement, sur l'emprise privée, un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : Les usoirs, propriété communale, ne peuvent être aménagés en espace vert ou recouverts sans autorisation explicite des autorités communales.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

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

Cette zone UB délimite la zone équipée à vocation résidentielle correspondant aux zones d'extension les plus récentes situées en périphérie du centre ancien.

Elle peut accueillir des commerces, services, artisans... dont l'activité reste compatible avec l'habitat.

Il existe un secteur UBi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations et un secteur UBc inscrit dans le périmètre de protection du captage des « Breuils »

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

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

Sont admises les constructions à usage de commerce, de services, d'artisanat, d'hôtellerie-restauration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection.

Dans le seul secteur UBi :

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises l'avis préalable du service gestionnaire de la police de l'eau.

Dans le secteur UBc :

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- 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 pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages, géothermie 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, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau

collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

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

Dans le secteur UBi :

L'assainissement sera compatible avec la montée des eaux (étanchéité du système).

Dans le secteur UBc :

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Sauf en cas de recours à un système d'assainissement non collectif où une surface suffisante devra être prévue pour l'implantation du système.

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

Belleray :

L'implantation est libre.

Billemont :

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de :

- 10m le long de la RD34,
- 5m le long du chemin rural latéral au chemin de fer.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9m au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,
- ✓ équipements publics ou collectifs,
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

FACADES

Sont interdits :

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

Les façades seront enduites dans une teinte préconisée par le nuancier SDAP, soumise à autorisation.

TOITURES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Le matériau de couverture (sauf pour les vérandas et autres toitures vitrés de bâtiments annexes) sera la tuile de couleur rouge à brun.

Les panneaux solaires devront suivre la pente de la toiture.

Les toits terrasses peuvent être tolérés dans le cadre d'un projet architectural faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Les maisons en bois et toutes maisons favorisant les économies d'énergie et le développement durable sont autorisées.

Les équipements publics pourront faire l'objet d'une adaptation en vue de trouver une harmonisation avec le type de couverture d'un autre bâtiment ou équipement public environnant.

CLOTURES SUR RUE

Leur hauteur est limitée à 1,60m.

Les clôtures sont constituées exclusivement :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 0,8 mètres surmonté ou non d'un dispositif à clair voie,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie végétale doublée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, garage compris.

Il n'est exigé qu'une seule place dans le cadre de logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations, lotissement ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 8 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs, aires de stationnement compris. Ces espaces pourront être utilisés comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

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

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 = 1AU

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU.

La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités libérales voire des petits commerces, des services, de l'artisanat...

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

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

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

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

Sont admises les constructions à usage de commerce, de services, d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- 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 pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité de se raccorder ou en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement de ces réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Sauf en cas de recours à un système d'assainissement non collectif où une surface suffisante devra être prévue pour l'implantation du système.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

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

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

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

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas

- ✓ équipements publics ou collectifs,
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

L'aspect extérieur maintiendra l'aspect des constructions lorraines.

FACADES

Sont interdits :

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

Les façades seront enduites dans une teinte préconisée par le nuancier SDAP, soumise à autorisation.

TOITURES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Le matériau de couverture (sauf pour les vérandas et autres toitures vitrées de bâtiments annexes) sera la tuile de couleur rouge à brun.

Les panneaux solaires devront suivre la pente de la toiture.

Les toits terrasses peuvent être tolérés dans le cadre d'un projet architectural faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Les maisons en bois et toutes maisons favorisant les économies d'énergie et le développement durable sont autorisées.

CLOTURES SUR RUE

Leur hauteur est limitée à 1,60m.

Les clôtures sont constituées exclusivement :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 0,8 mètres surmonté ou non d'un dispositif à clair voie,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie végétale doublée.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, garage compris.

Il n'est exigé qu'une seule place dans le cadre de logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 8 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs, aires de stationnement compris. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Les espaces plantés à créer le long du cimetière militaire qui sont mentionnés sur le plan au 1/2000^{ème} devront être pris en compte par le projet d'aménagement et réalisés conjointement à l'ouverture de l'urbanisation de la zone 1AU. Cet espace d'une largeur minimale de 15m devra être constitué d'arbres de haut jet, d'arbres en cépée ou intermédiaire et d'arbres buissonnants ou de bourrage.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 = 1AU

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU.

C'est une zone à vocations multiples destinée à l'implantation du complexe du pôle équestre (enseignement, formation et entraînement) et de l'EPL-Agro.

Elle pourra accueillir de l'habitat, de l'enseignement, de l'artisanat, des équipements sportifs, des installations agricoles, des équipements à vocation touristique liés au complexe de l'EPL-Agro.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements (internes) de la zone prévus dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

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

- les constructions à usage d'industrie,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

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

-que les constructions et installations, quelles qu'elles soient, soient nécessaires ou liées au fonctionnement du pôle-équestre et de l'EPL-Agro.

ARTICLE 1AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 1AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- 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 pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert.
- En cas d'implantation d'établissement ou d'activités consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet et le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Les rejets des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdits.

- eaux pluviales : les aménagements devront être réalisés sur le terrain à la charge du pétitionnaire et garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...)

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

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement de ces réseaux.

ARTICLE 1AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Sauf en cas de recours à un système d'assainissement non collectif où une surface suffisante devra être prévue pour l'implantation du système.

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

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD1.

A l'intérieur de la zone, l'implantation des constructions est libre.

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

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

Les constructions seront implantées soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage principal de la toiture avec un minimum de 3 mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les autres constructions sont limitées à 12m mesurés au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

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

ARTICLE 1AUA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

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,
- le ton blanc intégral,
- les matériaux de types brillants
- les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

ARTICLE 1AUA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la zone et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE 1AUA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être bordés par des plantations de haute tige.

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

N'est pas réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXC

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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 = 1AUX

C'est une zone destinée à l'implantation d'activités industrielles et artisanales.

Elle est entièrement comprise dans le périmètre de captage « du Breuil ».

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements (internes) de la zone prévus dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,

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

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les constructions liées à l'activité agricole sauf les activités de transformation et les silos,
- les dépôts de véhicules,
- les garages non collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

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

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 et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

ARTICLE 1AUXC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 1AUXC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- 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 pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- l'évacuation des eaux industrielles et résiduelles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisard ou puits perdus.
- En cas d'implantation d'un industriel consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système d'épuration individuel. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

ARTICLE 1AUXC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Sauf en cas de recours à un système d'assainissement non collectif où une surface suffisante devra être prévue pour l'implantation du système.

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

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à limite de parcelle le long des voiries internes et par rapport à la limite de parcelle le long de la RD34,
- 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie SNCF.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,

- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUXC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUXC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUXC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Le ton blanc intégral et les matériaux de types brillants sont interdits. Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

ARTICLE 1AUXC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré dans la zone et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE 1AUXC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie minimale de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par les stockages divers, les dépôts ainsi que les circulations internes et le stationnement ne sont pas considérés comme espaces verts.

Des plantations seront réalisées autour des aires de stockage et long des aires de stationnement.

Les demandes de permis de construire donneront sur plan toutes les indications utiles sur la répartition et la composition des essences.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel 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 n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU = 2AU.

ARTICLE 2 AU1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 2 AU 3 à 5 :

Ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU 6 :

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 7 :

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 8 à 14 :

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-7)

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.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

La zone comprend un secteur Ac compris dans les périmètres rapprochés du captage situé au lieu-dit « les Breuils » et de « la Croix » et un secteur Ai soumis aux dispositions du PPRi.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Pour la seule zone A : toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole sont interdites sauf :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les constructions et équipements d'intérêt collectif,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques et des carrières,
- les occupations et utilisations des sols visées à l'article 2.

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

- les terrains de camping et de caravanning à condition d'être nécessaires à l'activité de la ferme (camping à la ferme, gîte...),
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques et des carrières à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

Dans le secteur Ai :

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises l'avis préalable du service gestionnaire de la police de l'eau.

Dans le secteur Ac :

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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

ARTICLE 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 pétitionnaire. A défaut, un système de puits pourra être autorisé sur avis de la DDASS.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

Dans le secteur Ac, les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

- 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 pétitionnaire.
A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus, sauf autorisation expresse délivrée par la collectivité ou l'Etat gestionnaire du réseau.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée 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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres mesuré depuis l'alignement des voies quelles qu'elles soient.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,
- ✓ 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

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées (ICPE) devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers et aux limites de zones d'habitat conformément aux arrêtés préfectoraux réglementant ce type d'activités.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la mise en conformité des installations existantes.

Cet article ne s'applique pas

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,
- ✓ 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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 12m au faîtage.

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

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant,
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- ✓ aux aérogénérateurs, leur hauteur est libre.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UB11.

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

Les constructions agricoles devront faire l'objet d'un accompagnement végétal (haies, arbres de haute tige).

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)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-8) :

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 (...).

Il existe 3 secteurs :

- un secteur Nhc, secteur réservé à l'habitat isolé compris dans les périmètres rapprochés du captage situé au lieu-dit « les Breuils » et « la Croix »,
- un secteur Ni particulier à la zone inondable et soumise aux dispositions du PPRi. A Billemont, il existe cependant, un secteur Ni correspondant à un secteur humide voire inondable lié au ruissellement des eaux de pluies,
- un secteur Nc compris dans les périmètres rapprochés du captage situé au lieu-dit « les Breuils » et « la Croix ».

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage agricole, sauf reconstruction après sinistre,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,

- les terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes, les mobiles-homes isolés,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans la seule zone N ne sont admis que :

L'aménagement, l'extension des constructions existantes à condition de se limiter à une surface maximale équivalente à 25% de l'existant ou leur reconstruction à l'identique après sinistre.

L'avis de l'Office National des Forêts sera demandé pour toutes constructions directement liées à l'économie forestière.

Dans le seul secteur Nhc ne sont admises que :

Les constructions à usage d'habitation leurs annexes et dépendances à condition d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

Dans le seul secteur Ni ne sont admises que :

Les occupations et utilisations du sol seront soumises l'avis préalable du service gestionnaire de la police de l'eau.

Dans le seul secteur Nc ne sont admises que :

Les constructions précitées et présentes dans le secteur Nc sont autorisées à condition de recevoir l'avis favorable de la DDASS.

Dans le secteur Ni, les constructions précitées seront interdites si elles ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Dans la seule zone N et les secteurs Ni et Nc :

N'est pas réglementé.

Dans le seul secteur Nhc :

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la seule zone N et les secteurs Ni et Nc :

N'est pas réglementé.

Dans le seul secteur Nhc :

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 pétitionnaire. A défaut, un système de puits pourra être autorisé sur avis de la DDASS.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

Dans le secteur Nhc, les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises à l'avis préalable de la DDASS.

- 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 pétitionnaire.
A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- 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

L'implantation est libre.

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

Dans la seule zone N et les secteurs Ni et Nc :
N'est pas réglementé.

Dans le seul secteur Nhc :

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

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- ✓ 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 MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10

Dans la seule zone N et les secteurs Ni et Nc :
N'est pas réglementé.

Dans le seul secteur Nhc :

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

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

Cet article ne s'applique pas

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

En Nhc, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

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

FACADES

Sont interdits :

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

Les façades seront enduites dans une teinte préconisée par le nuancier SDAP, soumise à autorisation.

TOITURES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les toits terrasses peuvent être tolérés dans le cadre d'un projet architectural faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Le matériau de couverture (sauf pour les vérandas et autres toitures vitrés de bâtiments annexes) sera la tuile de couleur rouge à brun.

Les maisons en bois et toutes maisons favorisant les économies d'énergie et le développement durable sont autorisées.

Les panneaux solaires devront suivre la pente de la toiture.

CLOTURES SUR RUE

Leur hauteur est limitée à 1,60m.

Les clôtures sont constituées exclusivement :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 0,8 mètres surmonté ou non d'un dispositif à clair voie,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie végétale doublée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- les défrichements sont interdits (au sens du Code Forestier),
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.