Groupe altereo

G2C environnement

Des solutions transparentes

PRÉFECTURE DES ARDENNES
- 8 MARS 2012
ARRIVÉE

Réalisé par

G2C environnement

Zone Artisanale des Chemins Croisés
Rue René Cassin
62223 SAINT LAURENT BLANGY



COMMUNE DE LAUNOIS SUR VENCE

DEPARTEMENT DES ARDENNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5/6

Arrêté le : 8/06/2010

Approuvé le :

Vu pour être annexé à la DCM du : 10/04/2012

SOMMAIRE

Dispositions générales **7**
Article 1er : Champ d'application territorial du plan **7**
Article 2 : Division du territoire en zones **7**
Article 3 : Adaptations mineures **7**
Dispositions applicables aux zones urbaines **8**
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 8
Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites 8
Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 8
Section II – Conditions de l'occupation du sol 10
Article UA3- Accès et voirie 10
Article UA4 - Desserte par les réseaux 10
Article UA5 – Caractéristiques des terrains 11
Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 11
Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 11
Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. 11
Article UA9 - Emprise au sol 12
Article UA10 - Hauteur des constructions 12
Article UA11 - Aspect extérieur 12
Article UA12 - Stationnement des véhicules 13
Article UA13 Espaces libres et plantations 14
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 14
Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol 14
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB **14**
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 14
Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites 14
Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières 15
Section II – Conditions de l'occupation du sol 15
Article UB3- Accès et voirie 15
Article UB4 - Desserte par les réseaux 17
Article UB5 – Caractéristiques des terrains 17
Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 17
Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 18
Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. 18
Article UB9 - Emprise au sol 18
Article UB10 - Hauteur des constructions 18
Article UB11 - Aspect extérieur 19
Article UB12 - Stationnement des véhicules 19

Article UB13 Espaces libres et plantations 20
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 20
Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol 20
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE 21
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 21
Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites 21
Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières 22
Section II : Conditions de l'occupation du sol 22
Article UE3 : Accès et voirie 22
Article UE4 : Desserte par les réseaux 22
Article UE5 : Caractéristiques des terrains 24
Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 24
Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 24
Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 25
Article UE9 : Emprise au sol 25
Article UE10 : Hauteur maximale des constructions 25
Article UE11 : Aspect extérieur 25
Article UE12 : Stationnement 26
Article UE13 : Espaces libres et plantations 27
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 27
Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol 27
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UL 28
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 28
Article UL1 - Occupations et utilisations du sol interdites 28
Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières 29
Section II : Conditions de l'occupation du sol 29
Article UL3 : Accès et voirie 29
Article UL4 : Desserte par les réseaux 29
Article UL5 : Caractéristiques des terrains 30
Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 30
Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 30
Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 31
Article UL9 : Emprise au sol 31
Article UL10 : Hauteur maximale des constructions 31
Article UL11 : Aspect extérieur 31
Article UL12 : Stationnement 31
Article UL13 : Espaces libres et plantations 33
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 33
Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol 33
Dispositions applicables aux zones a urbaniser 34
Chapitre 1er - Dispositions applicables à la zone AU 34

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites 34
Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières 34
Section II – Conditions de l'occupation du sol 34
Article AU3- Accès et voirie 34
Article AU4 - Desserte par les réseaux 36
Article AU5 – Caractéristiques des terrains 36
Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 36
Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 37
Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 37
Article AU9 - Emprise au sol 37
Article AU10 - Hauteur des constructions 37
Article AU11 - Aspect extérieur 38
Article AU12 - Stationnement des véhicules 38
Article AU13 Espaces libres et plantations 39
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 39
Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol 39
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU 39
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 39
Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites 39
Article 2AU2 – Occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières 39
Section II – Conditions de l'occupation du sol 39
Article 2AU3- Accès et voirie 39
Article 2AU4 - Desserte par les réseaux 39
Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains 40
Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 40
Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 40
Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 40
Article 2AU9 - Emprise au sol 40
Article 2AU10 - Hauteur des constructions 40
Article 2AU11 - Aspect extérieur 40
Article 2AU12 - Stationnement des véhicules 40
Article 2AU13 Espaces libres et plantations 40
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 40
Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol 40
Dispositions applicables aux zones agricoles 41
Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone A 41
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 41
Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites 41
Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 41
Section II – Conditions de l'occupation du sol 42

Article A3 - Accès et voirie 42
Article A4 - Desserte par les réseaux 42
Article A5 - Caractéristiques des terrains 43
Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies 43
Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 43
Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 44
Article A9 - Emprise au sol 44
Article A10 – Hauteur des constructions 44
Article A11 – Aspect extérieur 44
Article A12 – Stationnement des véhicules 44
Article A13 – Espaces libres et plantations 45
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 45
Article A14 – Coefficient d'occupation du sol 45
Dispositions applicables aux zones naturelles 46
Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone N 46
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 46
Article N1 – Occupations et utilisation du sol interdites 46
Article N2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières 46
Section II – Conditions de l'occupation du sol 48
Article N3 - Accès et voirie 48
Article N4 - Desserte par les réseaux 48
Article N5 - Caractéristiques des terrains 49
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 49
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 49
Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété . 50
Article N9 - Emprise au sol 50
Article N10 - Hauteur des constructions 50
Article N11 - Aspect extérieur 50
Article N12 – Stationnement des véhicules 51
Article N13 - Espaces libres et plantations 51
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 52
Article N14 - Coefficient d'occupation du sol 52
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 53
ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME 54

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Launois-sur-Vence

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé :

- en zone urbaine (zone UA, UB, UE et UL)
- en zone à urbaniser (zone AU et 2AU)
- en zone agricole (zone A)
- et en zone naturelle et forestière (zones N) comprenant un secteur de protection (secteurs Np) et un secteur de constructibilité limitée (Nh)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés, des chemins et voies à conserver ainsi que des éléments du paysage identifiés.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les industries,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec leur environnement,
- les terrains de camping et caravaning,
- l'installation de caravanes
- les dépôts de toute nature,
- l'exploitation de carrières.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

RAPPELS
En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous conditions :

- les extensions, modifications d'exploitation agricoles si elles sont déjà présentes dans la zone,
- les extensions, création, modifications d'entrepôts liés à une activité présente dans la zone
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les équipements publics

Les terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage sont inconstructibles.

Eléments identifiés

Toute construction partielle ou totale ou modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques annexés au PLU comme devant être protégé au titre de l'article L123-1-7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir conformément au de l'article L430-1 du code de l'urbanisme.



Tout travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage végétale ou minéral identifié par le PLU en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L442-2 du code de l'urbanisme.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA3- Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur la promenade Jules Ferry, identifiée au plan de zonage comme voie à conserver, la création d'accès est interdite.

2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 7 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie,
- soit à l'alignement d'une des constructions existantes sur la parcelle ou sur une des parcelles limitrophes.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans augmentation du retrait existant,
- de construction d'annexes de moins de 30 m² qui doivent s'implanter à au moins 3 mètres de la voirie,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans augmentation du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec la limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance entre une construction et tout point d'appuie d'une baie doit respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 2 mètres.



Article UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière sauf pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme.

Article UA10 - Hauteur des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage autre qu'habitation ne peut excéder 15 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou modification des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de construction d'annexe dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article UA11 - Aspect extérieur

1 – VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0,5 m par rapport au terrain naturel sont interdits.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les fenêtres sont plus hautes que larges d'au moins un tiers. Les volets devront être battants à cadre ou à planches, sans écharpes en Z. La forme des volets s'adapte toujours à la forme de la baie. S'ils sont en bois, les volets seront peints en utilisant une teinte s'harmonisant avec celles généralement observées sur les constructions de la zone UA.

La pose de volets roulants sur le bâti ancien est interdite.

Les murs doivent être maçonnés par des joints minces et affleurants. La pose de plaquettes est interdite ainsi que les colorations flammées qui s'harmonisent mal avec les teintes existantes.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter une toiture composée au moins de deux pans présentant un angle supérieur à 30° comptés par rapport à l'horizontale. La toiture à 4 pans, dite « en diamant », est interdite.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et l'angle de toiture peuvent être différents pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 55°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat, en respectant la teinte violine ou gris-vert. La pose des éléments de couverture doit présenter un format 22x32 cm ou inférieur et une épaisseur de 3,5 ou 5 millimètres.

En façade principale, le toit s'arrêtera au ras du mur quand il y a une corniche ou débordera en laissant apparaître les chevrons. En pignon, le toit s'arrêtera au ras du mur.

La hauteur de croupe doit présenter une proportion d'environ un tiers de la toiture.

Les lucarnes capucines seront étroites avec des fenêtres de 100 cm x 60 cm environ et des montants de 10 cm.

4 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue ne doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel, lorsqu'elles sont composées d'un mur bahut opaque celui-ci ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Il n'est pas fait application des dispositions de cet alinéa lorsqu'il s'agit d'une reconstruction d'un mur de pierres quand celle-ci réutilise les matériaux d'origine.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale.

Article UA12 - Stationnement des véhicules

1 – GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les parkings devront faire l'objet d'aménagement végétalisé à raison d'un arbre pour 75 m².

2 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA13 Espaces libres et plantations

1 – GENERALITES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales

Des arbustes plus ornementaux pourront être choisis pour la constitution de haies libres fleuries à proximité des habitations.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts.

25% de la superficie du terrain doit être consacré à des espaces verts de pleine terre.

2 – TERRAINS CULTIVES

Les espaces jardinés repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique sont protégés en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme. Le régime de protection s'appliquant correspond à celui des Espaces Boisés Classés définis par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les industries,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec leur environnement,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'installation de caravanes,
- les dépôts de toute nature,
- l'exploitation de carrières.

Dans la zone inondable repérée sur les documents graphiques:

Sont interdits tous les modes d'occupation autre que ceux visés à l'article 2.

Le long des cours d'eau repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation sur un bandeau de 20 m de large de part et d'autre du cours d'eau.

Les terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage sont inconstructibles.

Dans la zone de risques graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 100 personnes est interdite.

Dans la zone de dangers très graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 300 personnes est interdite.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

RAPPELS
En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous conditions :

- les extensions, modifications d'exploitation agricoles si elles sont déjà présentes dans la zone,
- les extensions, création, modifications d'entrepôts liés à une activité présente dans la zone
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les équipements publics

Dans la zone inondable repérée sur les documents graphiques:

Sont admis les reconstructions après sinistre autre qu'inondation.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UB3- Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur la promenade Jules Ferry, identifiée au plan de zonage comme voie à conserver, la création d'accès est interdite.

2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 8 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait de minimal de 5 mètres pour les voies supérieures à 10 mètres de large,
- soit à l'alignement d'une des constructions existantes sur la parcelle ou sur une des parcelles limitrophes.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans augmentation du retrait existant,
- de construction d'annexes de moins de 30 m² qui doivent s'implanter à au moins 3 mètres de la voirie,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans augmentation du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives si le mur ne contient pas de baies,
- soit en contiguïté avec la limite séparative pour les bâtiments n'excédant pas 3 mètres de haut en limite.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance entre une construction et tout point d'appuie d'une baie doit respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 2 mètres.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière sauf pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme.

Article UB10 - Hauteur des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage autre qu'habitation ne peut excéder 15 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou modification des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de construction d'annexe dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article UB11 - Aspect extérieur

1 – VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0,5 m par rapport au terrain naturel sont interdits.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter une toiture composée au moins de deux pans présentant un angle supérieur à 30° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et l'angle de toiture peuvent être différents pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 55°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue ne doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel, lorsqu'elles sont composées d'un mur bahut opaque celui-ci ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Il n'est pas fait application des dispositions de cet alinéa lorsqu'il s'agit d'une reconstruction d'un mur de pierres quand celle-ci réutilise les matériaux d'origine.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

1 – GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les parkings devront faire l'objet d'aménagement végétalisé à raison d'un arbre pour 75 m².

2 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB13 Espaces libres et plantations

1 – GENERALITES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales

Des arbustes plus ornementaux pourront être choisis pour la constitution de haies libres fleuries à proximité des habitations.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts.

25% de la superficie du terrain doit être consacré à des espaces verts de pleine terre.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature,
- l'exploitation de carrières,
- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravaning,

Le long des cours d'eau repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation sur un bandeau de 20 m de large de part et d'autre du cours d'eau.

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

RAPPELS
En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

DANS UNE BANDE D'UNE LARGEUR TOTALE DE 250 M APPLIQUEE A LA VOIE FERREE SOISSONS/GIVET
Les constructions visées par l'arrêté préfectoral n°99/219 doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, hôtelière, de bureau,
- les ICPE à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les habitations et leur annexe à condition qu'elles soient liées à des activités qui nécessitent la présence permanente d'une personne,
- les équipements publics.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UE3 : Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 7 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Article UE4 : Desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées

- Soit en respectant un retrait minimal de 10 mètres,
- Soit en limite de voie

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit en contiguïté avec la limite séparative pour les bâtiments n'excédant pas 4 mètres de haut en limite.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance entre une construction et tout point d'appuie d'une baie doit respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 5 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les équipements d'intérêt collectif liés aux réseaux publics.

Article UE9 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 100 m² de SHON.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage autre qu'habitation ne peut excéder 15 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou modification des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de construction d'annexe dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article UE11 : Aspect extérieur

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, parpaings, béton, briques creuses...) est interdit.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits.

3 – CLOTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UE12 : Stationnement

1 – GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L129.2.1 du Code de l'Urbanisme.

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place/logement,
- pour les commerces, services et bureaux : 60% de la SHON,
- pour les activités artisanales et industrielles : 40% de la SHON,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 - DEUX-ROUES

Il est exigé la création de locaux fermés et facilement accessibles dédiés au remisage des vélos dont la surface correspond pour les bureaux et les activités de plus de 250 m² à 0,3% de la SHON.

Le local à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 8 m².

5 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.



Article UE13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50% du retrait par rapport aux voies doivent être traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les terrains non construits et non nécessaire au stockage doit être engazonné ou planté.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée aux activités de loisirs et de tourisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature,
- l'exploitation de carrières,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions artisanales, industrielles
- les bureaux

Le long des cours d'eau repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation sur un bandeau de 20 m de large de part et d'autre du cours d'eau.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

RAPPELS
En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation (telles que gîtes ruraux) et d'hôtellerie,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les équipements publics.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UL3 : Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 7 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL4 : Desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire).

Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UL5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après démolition ou destruction et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit en contiguïté avec la limite séparative pour les bâtiments n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après démolition ou destruction et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UL10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou modification des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après démolition ou destruction,
- de construction d'annexe dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article UL11 : Aspect extérieur

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, parpaings, béton, briques creuses...) est interdit.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits.

3 – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UL12 : Stationnement

1 – GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L129.2.1 du Code de l'Urbanisme.

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.



Article UL13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrains non construits et non nécessaire au stockage doit être engazonné ou planté et représenteront 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1ER - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les industries,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec leur environnement,
- les terrains de camping, caravaning et stationnement de caravanes,
- les dépôts de toute nature,
- l'exploitation de carrières.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

RAPPELS
En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise au respect des prescriptions de l'orientation d'aménagement « Pierrepont ».

Sont admis sous conditions d'être intégré à un aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone et étant compatible avec l'orientation d'aménagement :

- Les activités et artisanales à condition que leur fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soit compatible avec leur environnement et notamment la proximité de constructions à usage d'habitation.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone,
- Les occupations et utilisations non citées à l'article AU1.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article AU3- Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 8 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres pour les voies inférieures à 10 mètres de large,

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans augmentation du retrait existant,
- de construction d'annexes de moins de 30 m² qui doivent s'implanter à au moins 3 mètres de la voirie,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives si le mur ne contient pas de baies,
- soit en contiguïté avec la limite séparative pour les constructions n'excédant pas 4 mètres de haut en limite et pour s'appuyer sur une construction existante ou une réalisation simultanée.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance entre une construction et tout point d'appuie d'une baie doit respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 2 mètres.

Article AU9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AU10 - Hauteur des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage autre que d'habitation ne peut excéder 15 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou modification des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de construction d'annexe dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif .

Article AU11 - Aspect extérieur

1 – VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0,5 m par rapport au terrain naturel sont interdits.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter une toiture composée au moins de deux pans présentant un angle supérieur à 30° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et l'angle de toiture peuvent être différents pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 35°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue ne doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel, lorsqu'elles sont composées d'un mur bahut opaque celui-ci ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Il n'est pas fait application des dispositions de cet alinéa lorsqu'il s'agit d'une reconstruction d'un mur de pierres quand celle-ci réutilise les matériaux d'origine.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale.

Article AU12 - Stationnement des véhicules

1 – GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

2 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article AU13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales

Des arbustes plus ornementaux pourront être choisis pour la constitution de haies libres fleuries à proximité des habitations.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts. Les surfaces de pleine terre représenteront 40% de l'unité foncière.

Les parkings devront faire l'objet sur 15% d'aménagement végétalisé soit 1 arbre pour 50 m².

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans la zone de dangers très graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 300 personnes est interdite.

Article 2AU2 – Occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU3- Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article AU13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales

Des arbustes plus ornementaux pourront être choisis pour la constitution de haies libres fleuries à proximité des habitations.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts. Les surfaces de pleine terre représenteront 40% de l'unité foncière.

Les parkings devront faire l'objet sur 15% d'aménagement végétalisé soit 1 arbre pour 50 m².

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans la zone de dangers très graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 300 personnes est interdite.

Article 2AU2 – Occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU3- Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé



Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur limite soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU10 - Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 2AU11 - Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 2AU13 Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions applicables à la zone A

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

Dans la zone inondable repérée sur les documents graphiques:

Sont interdits tous les modes d'occupation autre que ceux visés à l'article 2.

Le long des cours d'eau repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation sur un bandeau de 20m de large de part et d'autre du cours d'eau.

Dans la zone de risques graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 100 personnes est interdite.

Dans la zone de dangers très graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 300 personnes est interdite.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions applicables à la zone A,

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux activités agricoles,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A3 - Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 8 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article A4 - Desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

Par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait de minimal de 5 mètres pour les voies supérieures à 10 mètres de large,
- soit en respectant un retrait de minimal de 10 mètres pour les voies inférieures à 10 mètres de large.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit en contiguïté avec la limite séparative pour les bâtiments n'excédant pas 4 mètres de haut en limite.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance entre une construction et tout point d'appuie d'une baie doit respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 2 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 – Hauteur des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 15 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou d'aménagement des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de construction d'annexe dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article A11 – Aspect extérieur

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les extensions doivent être réalisées en respectant les caractéristiques de la construction principale dont elles dépendent.

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les dépôts à l'air libre bordant les voies doivent être masqués par une haie vive.

Article A12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.



Article A13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sols non autorisées à l'article N2.

Dans le secteur Np :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.2.

Le long des cours d'eau repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation sur un bandeau de 20m de large de part et d'autre du cours d'eau.

Dans la zone inondable repérée sur les documents graphiques:

Sont interdits tous les modes d'occupation autre que ceux visés à l'article 2.

Dans la zone de risques graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 100 personnes est interdite.

Dans la zone de dangers très graves générés par la canalisation

La construction ou l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de plus de 300 personnes est interdite.

Article N2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N hormis le secteur Np et Nh :

Sont admis sous conditions :

- les abris pour animaux à condition qu'ils aient au moins un côté ouvert,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires et liés au fonctionnement des réseaux publics, équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire,
- les extensions des constructions existantes à condition :
  - qu'elles ne représentent pas une extension supérieure à 50% de la SHON constatée à la date d'opposabilité du présent document pour les constructions inférieures à 100m²
  - qu'elles ne représentent pas une extension supérieure à 50 m² pour les constructions supérieures à 100 m².

Cette disposition ne peut s'appliquer qu'une seule fois par construction existante à partir de la date d'opposabilité du présent document.

- les reconstructions à l'identique après sinistre à condition que la SHON ne soit pas supérieure à celle constatée au moment du sinistre,
- les annexes non habitées à condition qu'elles soient liées à une construction existante à la date d'opposabilité du présent document.

Dans le secteur Nh :

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme en vigueur :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et d'habitations légères de loisirs à condition de respecter les articles 6, 7, 9, 10 et 13.
- Les extensions, transformations et aménagement des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, légalement édifiée, à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante et que la destruction ou la démolition n'ait pas été engendrée par une inondation.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières applicables au secteur Np

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif,
- les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre.

Dans la zone inondable repérée sur les documents graphiques:

Sont admis les reconstructions après sinistre autre qu'inondation.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N3 - Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur la promenade Jules Ferry, identifiée au plan de zonage comme voie à conserver, la création d'accès est interdite.

2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 6 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article N4 - Desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait de minimal de 5 mètres pour les voies supérieures à 10 mètres de large,
- soit en respectant un retrait de minimal de 10 mètres pour les voies inférieures à 10 mètres de large.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- en respectant un retrait minimum correspondant à la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- ou si le mur ne contient pas de baies, en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit en contiguïté avec la limite séparative pour les bâtiments n'excédant pas 4 mètres de haut en limite.



Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance entre une construction et tout point d'appuie d'une baie doit respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 2 mètres.

Article N9 - Emprise au sol

1 – Dans la zone n hormis dans les secteurs Nh et Np :

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

2 – Dans les secteurs Nh :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

3 - Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

Article N10 - Hauteur des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou modification des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de constructions d'annexes dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article N11 - Aspect extérieur

1 – VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0,5 m sur l'ensemble de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel sont interdits.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3 – TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter une toiture composée au moins de deux pans présentant un angle compris entre 35° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et l'angle de toiture peuvent être différents pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 35°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

4 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue ne doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel, lorsqu'elles sont composées d'un mur bahut opaque celui-ci ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain nature. Il n'est pas fait application des dispositions de cet alinéa lorsqu'il s'agit d'une reconstruction d'un mur de pierres quant celle-ci réutilise les matériaux d'origine.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers...).

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Dans les secteurs Nh, les espaces libres de pleine terre, doivent représenter au minimum 90% de l'unité foncière.



ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions ont pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable expresse toute coupe et abattage d'arbres,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

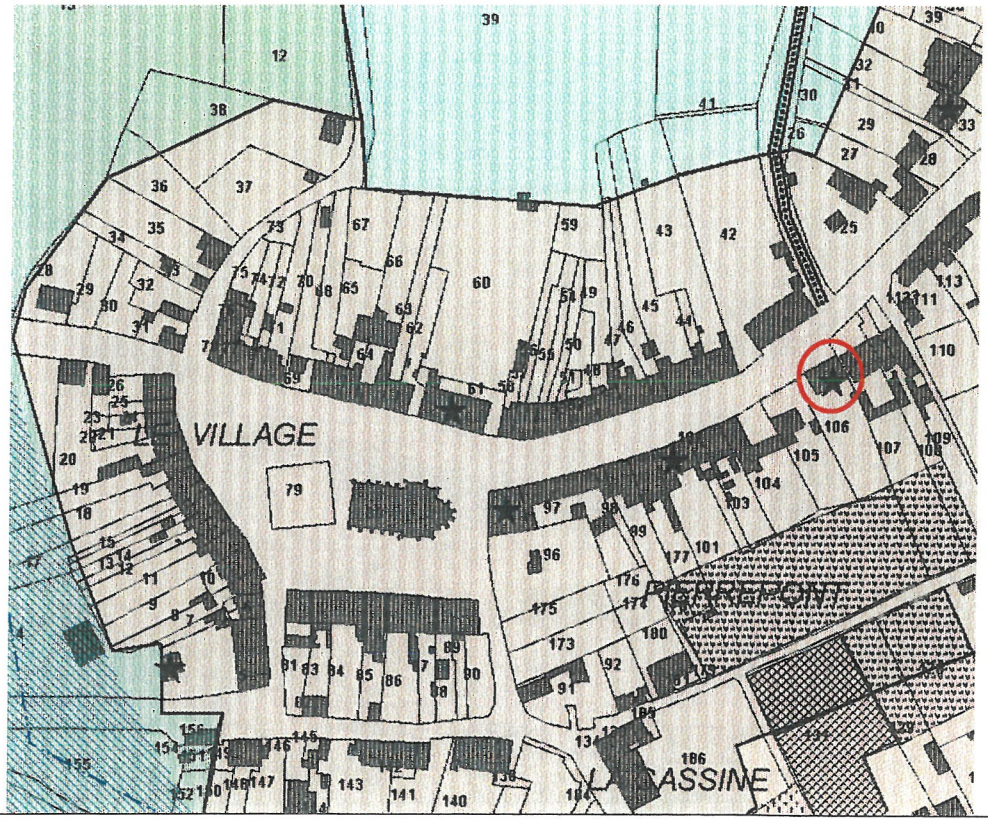


LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

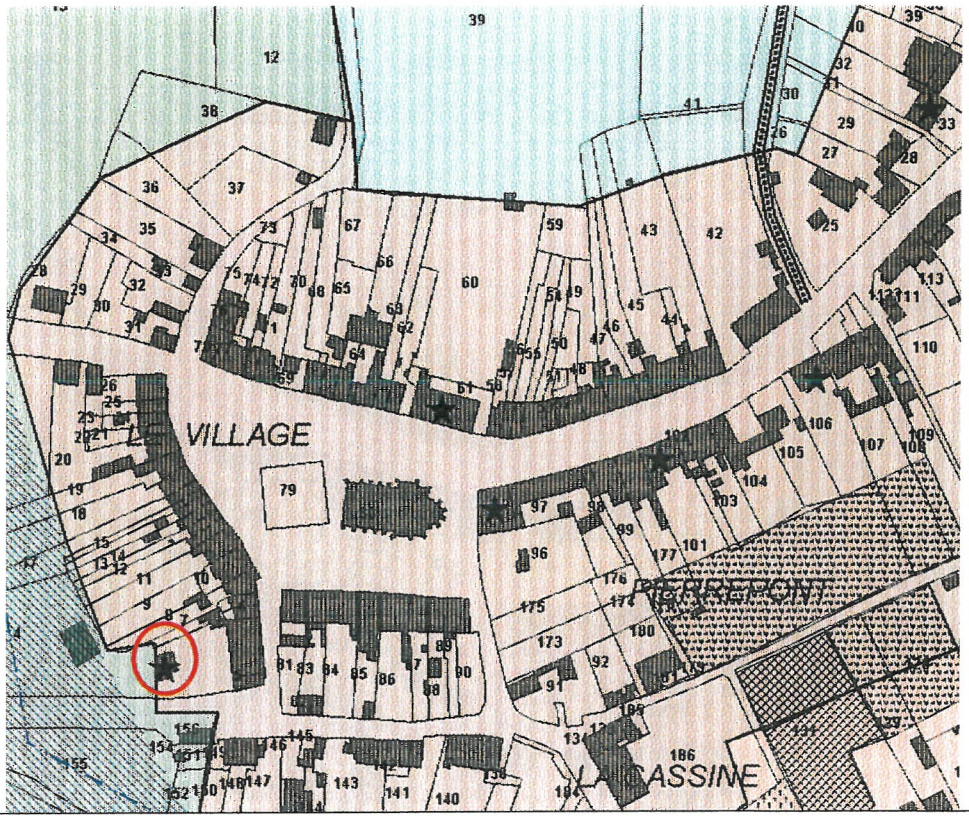
N°	Localisation Objet Caractéristiques	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Station d'épuration	3,5 ha	Commune
2	Chemin du Calvaire Aménagement du carrefour entre les RD 3 et RD 20	5 880 m²	Conseil général
3	« La Casine » Extension du cimetière	2 800 m²	Commune
4	« Pré de la Fontaine Bernier » Elargissement de la voirie rue de Pierrepont	2 200 m²	Commune



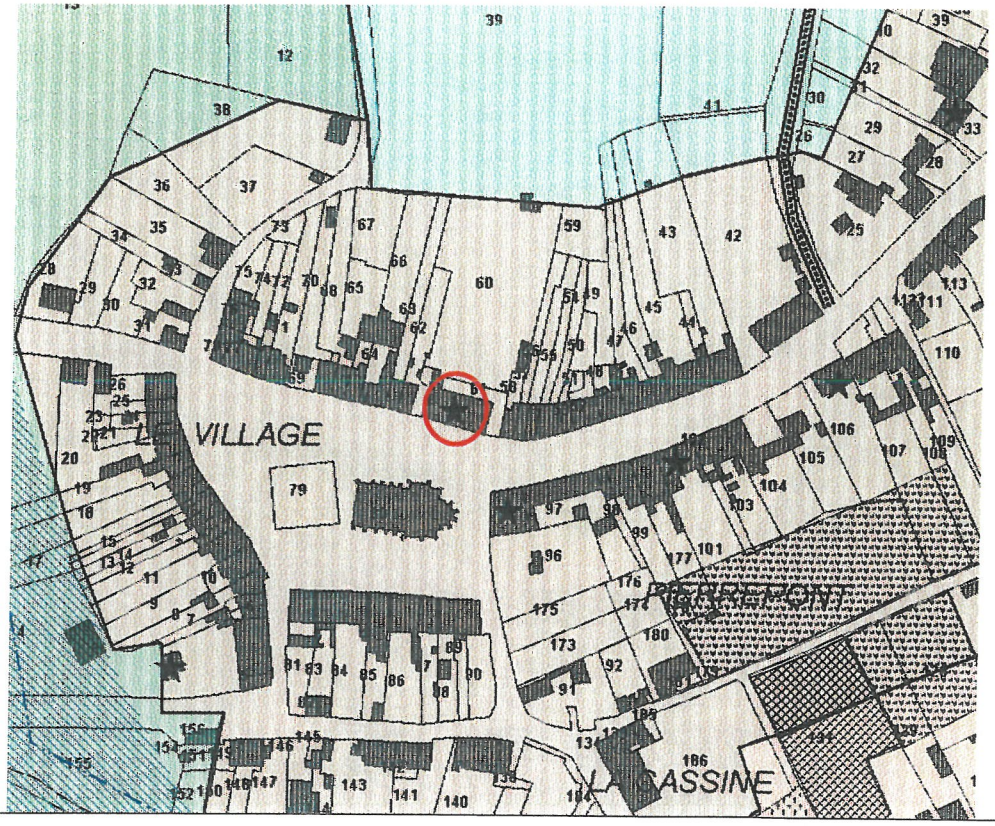
ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME


VILLAGE
PIERREFEU
LA CASSINE

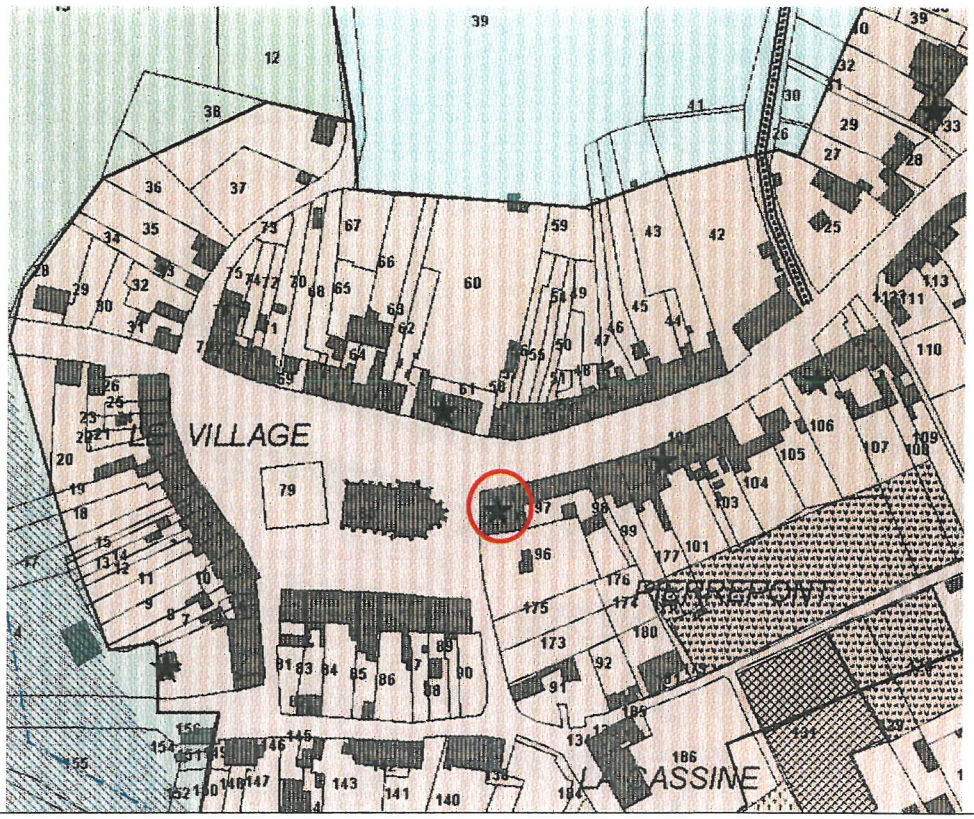



VILLAGE
LA CASSINE

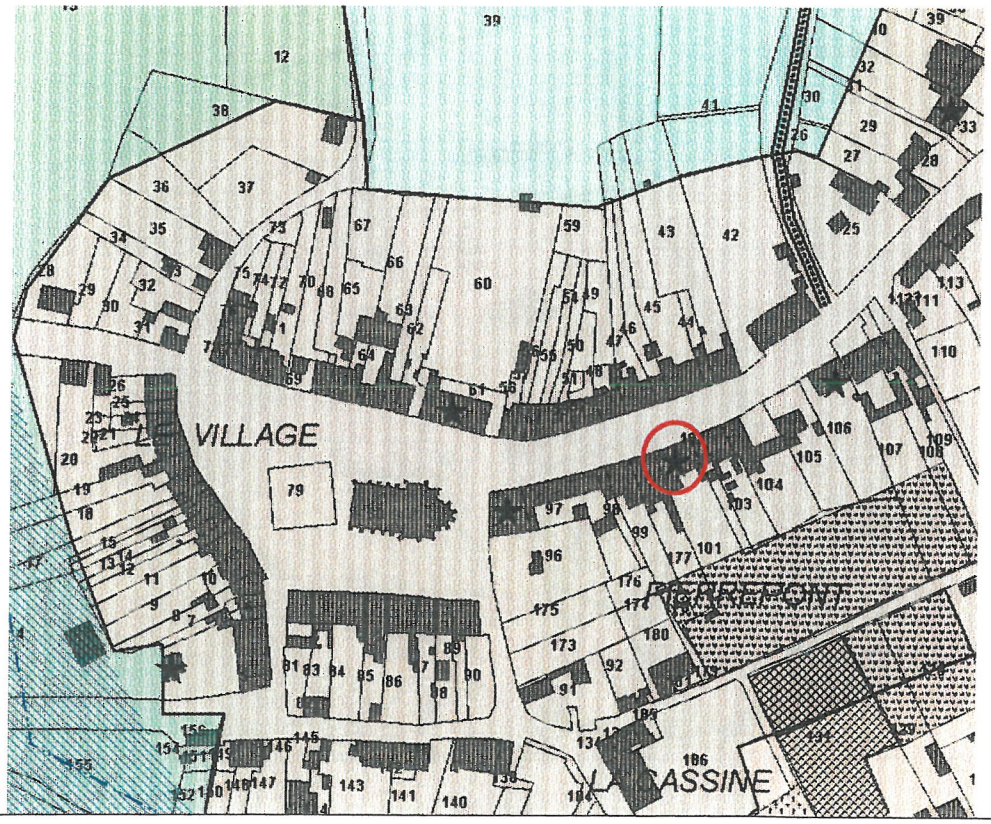



LE VILLAGE
LA CASSINE

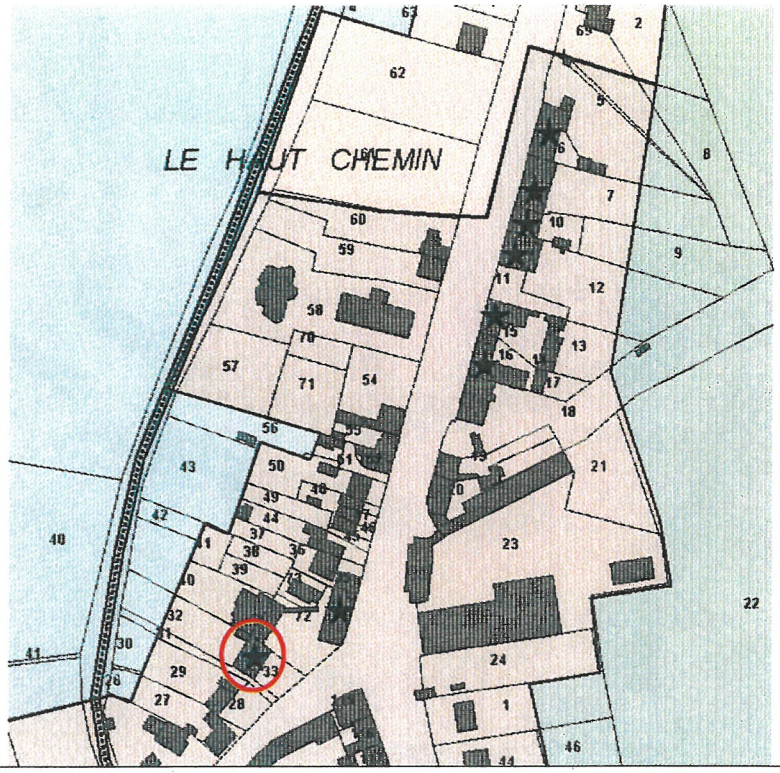



VILLAGE
LA CASSINE

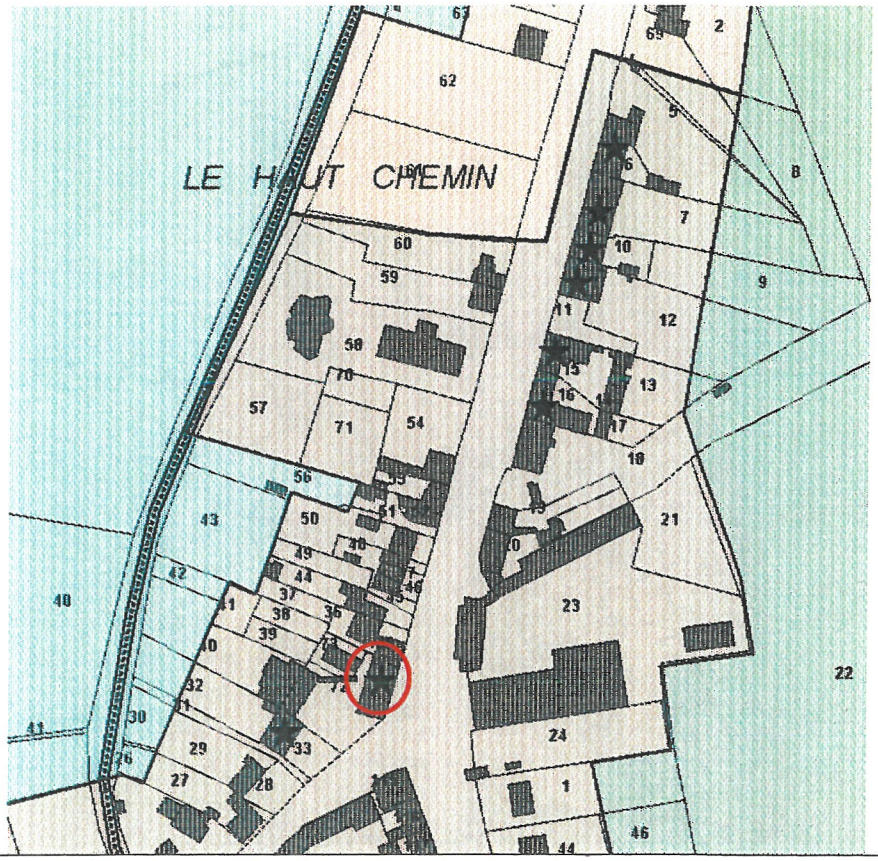



VILLAGE
LA CASSINE

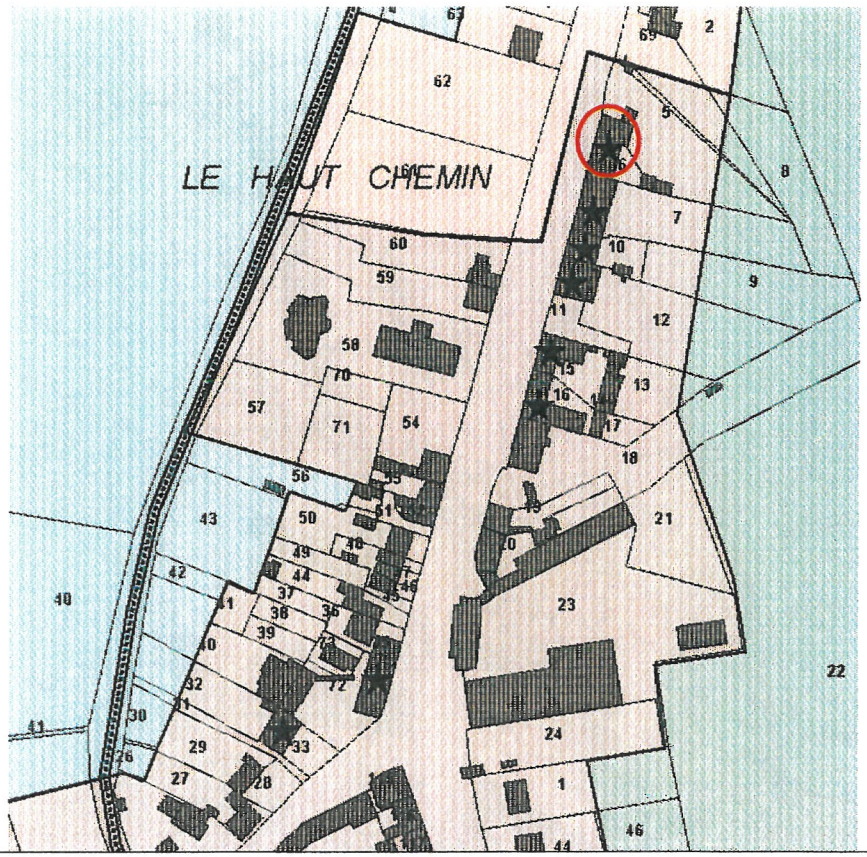



LE HAUT CHEMIN
62
60
59
58
57
71
54
56
43
50
40
42
37
38
36
39
40
32
30
29
28
27
33
72
23
24
21
22
1
46
44
2
5
6
8
7
10
9
11
12
15
16
13
17
18

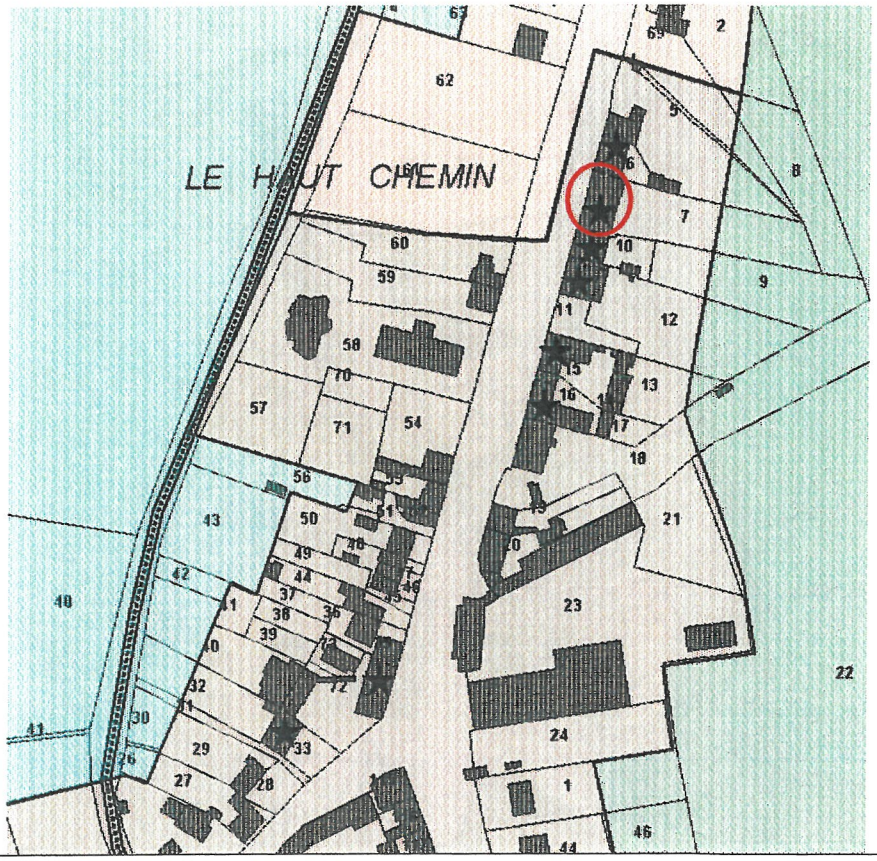



LE HAUT CHEMIN
62
60
59
58
57
71
54
56
43
50
49
44
40
39
32
30
29
27
28
24
23
22
21
13
12
9
8
7
5
2
1
46

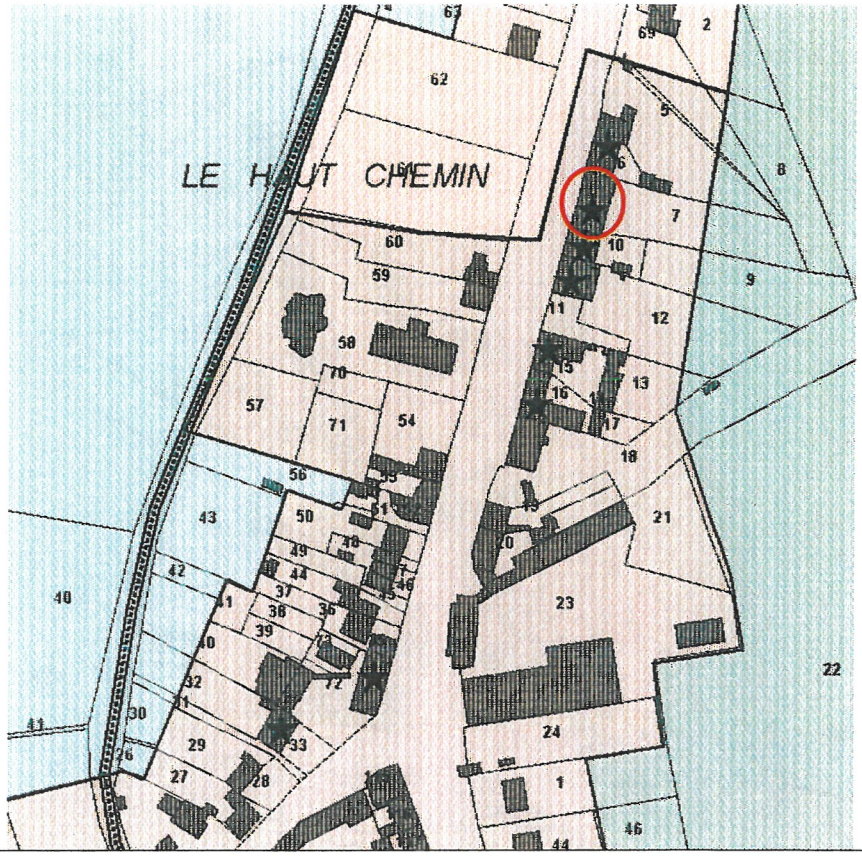

HOTEL- RESTAURANT
Le Val de Vence


LE HAUT CHEMIN
62
63
69
2
5
8
7
10
9
11
12
13
15
16
17
18
21
23
22
24
1
46
44
60
59
58
70
57
71
54
56
55
51
43
50
49
48
42
41
40
37
38
36
39
32
31
30
29
33
27
28
26

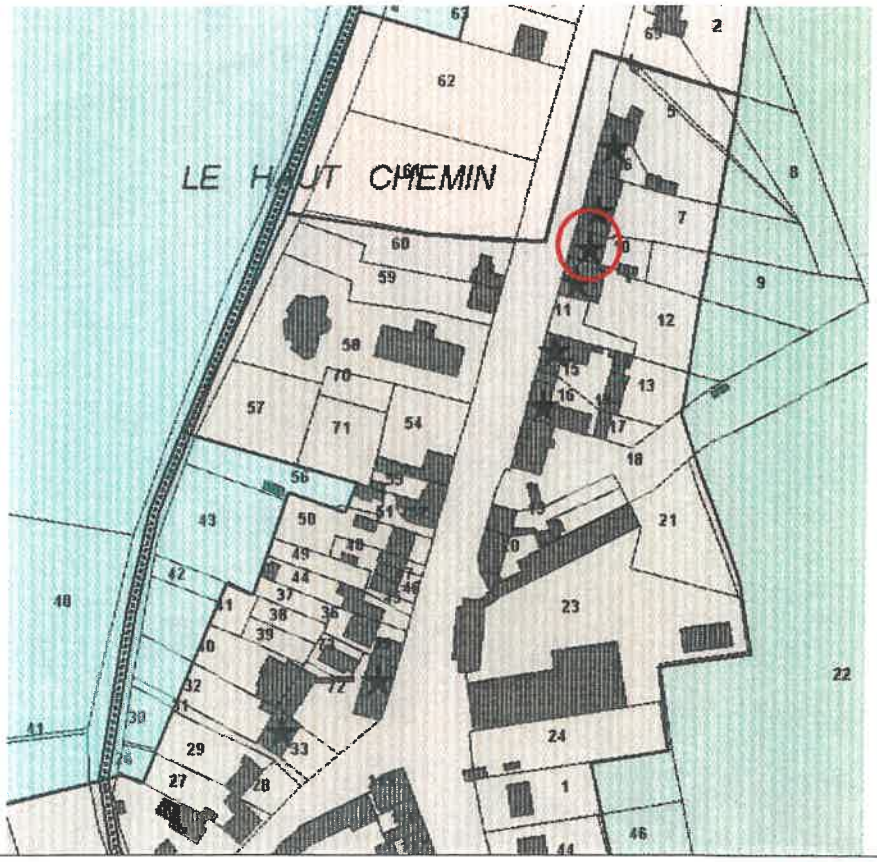



LE HAUT CHEMIN
62
60
59
58
70
57
71
54
56
43
50
49
48
42
44
37
36
39
40
32
30
29
27
28
33
72
23
24
1
46
21
18
17
16
15
13
12
11
10
9
8
7
5
2
69
22
41

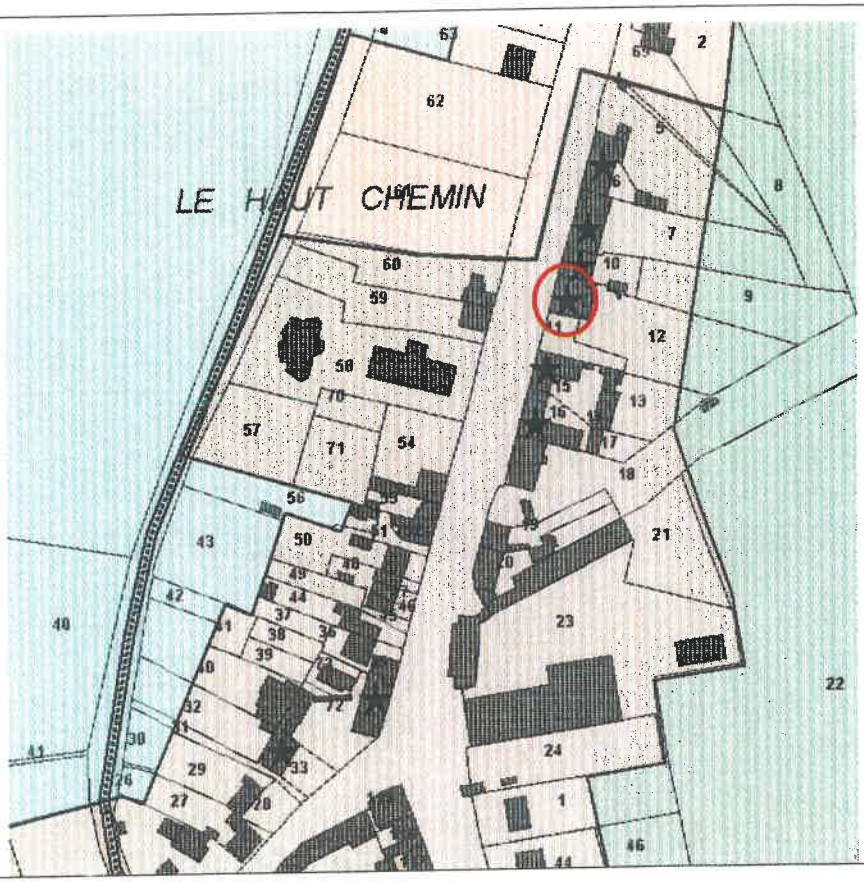



LE HAUT CHEMIN
62
69
2
5
8
7
10
9
11
12
15
13
16
17
18
21
23
22
24
1
46
44
60
59
58
70
57
71
54
56
43
50
49
48
44
42
41
40
37
36
35
39
38
32
31
30
29
27
28
33

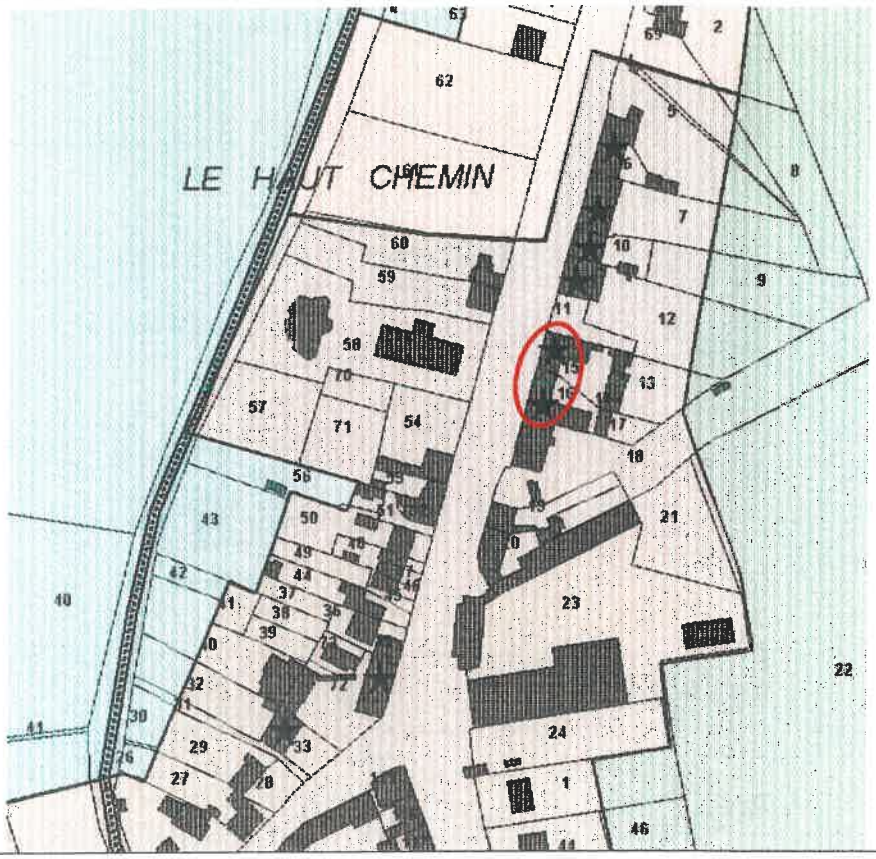



LE HAUT CHEMIN
62
63
60
59
58
57
71
54
56
43
50
49
48
42
44
37
41
38
36
39
40
32
31
30
29
27
28
33
72
11
12
13
15
16
17
18
21
23
22
24
1
46
44
9
8
7
5
2

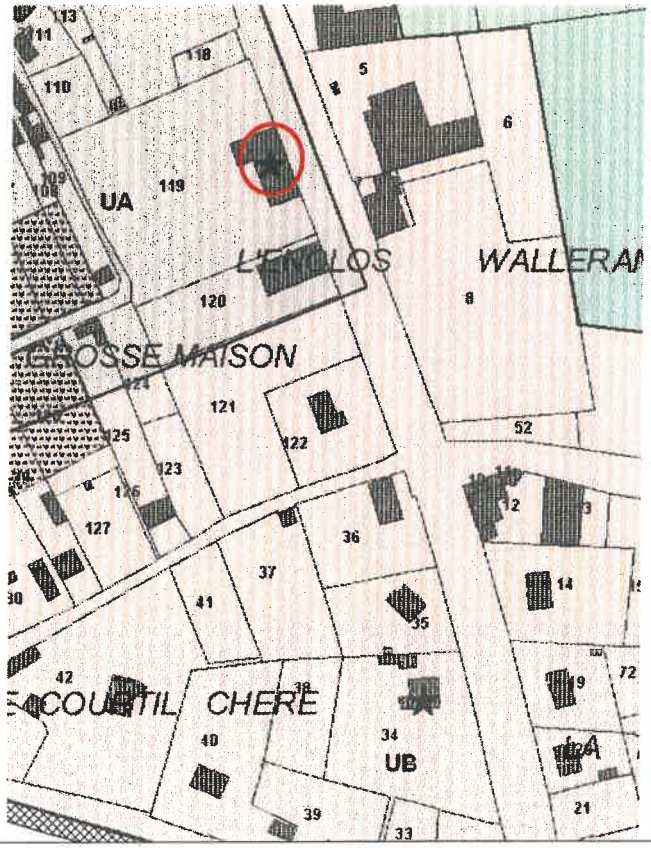



LE HAUT CHEMIN
62
60
59
58
57
71
54
56
43
50
49
44
42
40
37
38
36
39
32
30
29
27
28
33
24
23
22
21
18
17
16
15
13
12
10
9
8
7
5
2
1
46

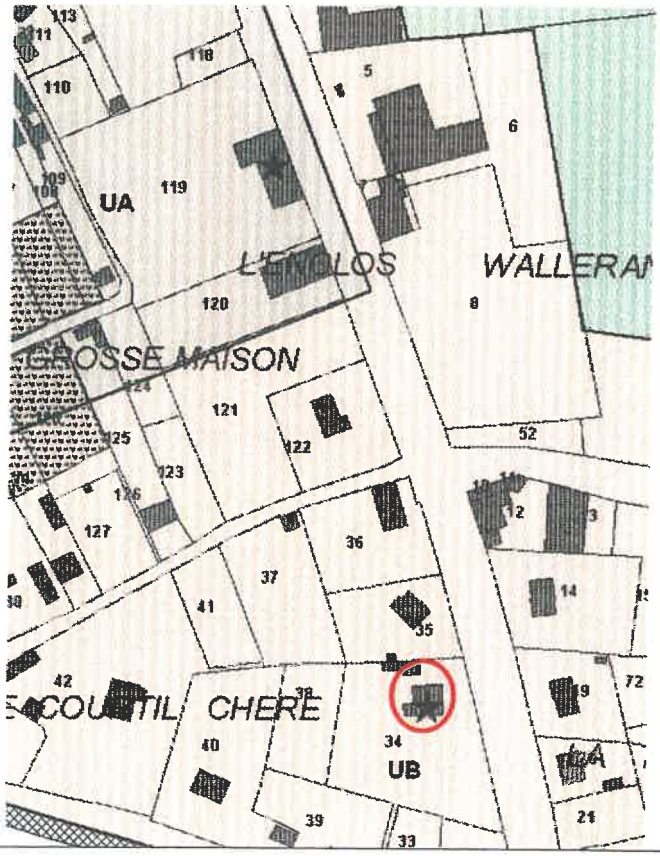



LE HAUT CHEMIN
62
60
59
58
57
71
54
56
43
50
49
42
44
37
40
38
39
32
30
29
33
27
28
41
24
23
22
21
18
13
12
11
10
9
8
7
5
2
1
46




113
111
118
110
5
6
109
108
UA
119
L'ENCLOS
WALLERAN
120
8
GROSSE MAISON
124
121
122
125
52
123
126
12
127
36
37
14
41
35
42
COUTIL CHERE
38
72
9
40
34
UB
39
33
21




113
111
110
118
5
6
UA
119
L'ENCLOS
WALLERA
120
8
GROSSE MAISON
124
121
122
52
125
123
126
127
36
37
41
35
42
COU TIL CHERE
38
40
34
UB
39
33
72
9
14
12
3
21

