

Syndicat des Vallées de la Marne et de l'Orconté

Communes de Cloyes-sur-Marne, Isle-sur-Marne,
Matignicourt-Goncourt, Moncetz-l'Abbaye

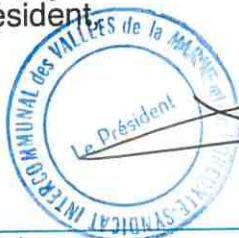
Modification
Révision Simplifiée 1
Révision Simplifiée 2
du **Plan Local d'Urbanisme**



Règlement final

Vu pour être annexé à la délibération du 28/04/2009

Fait à Cloyes-sur-Marne,
Le Président



Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com

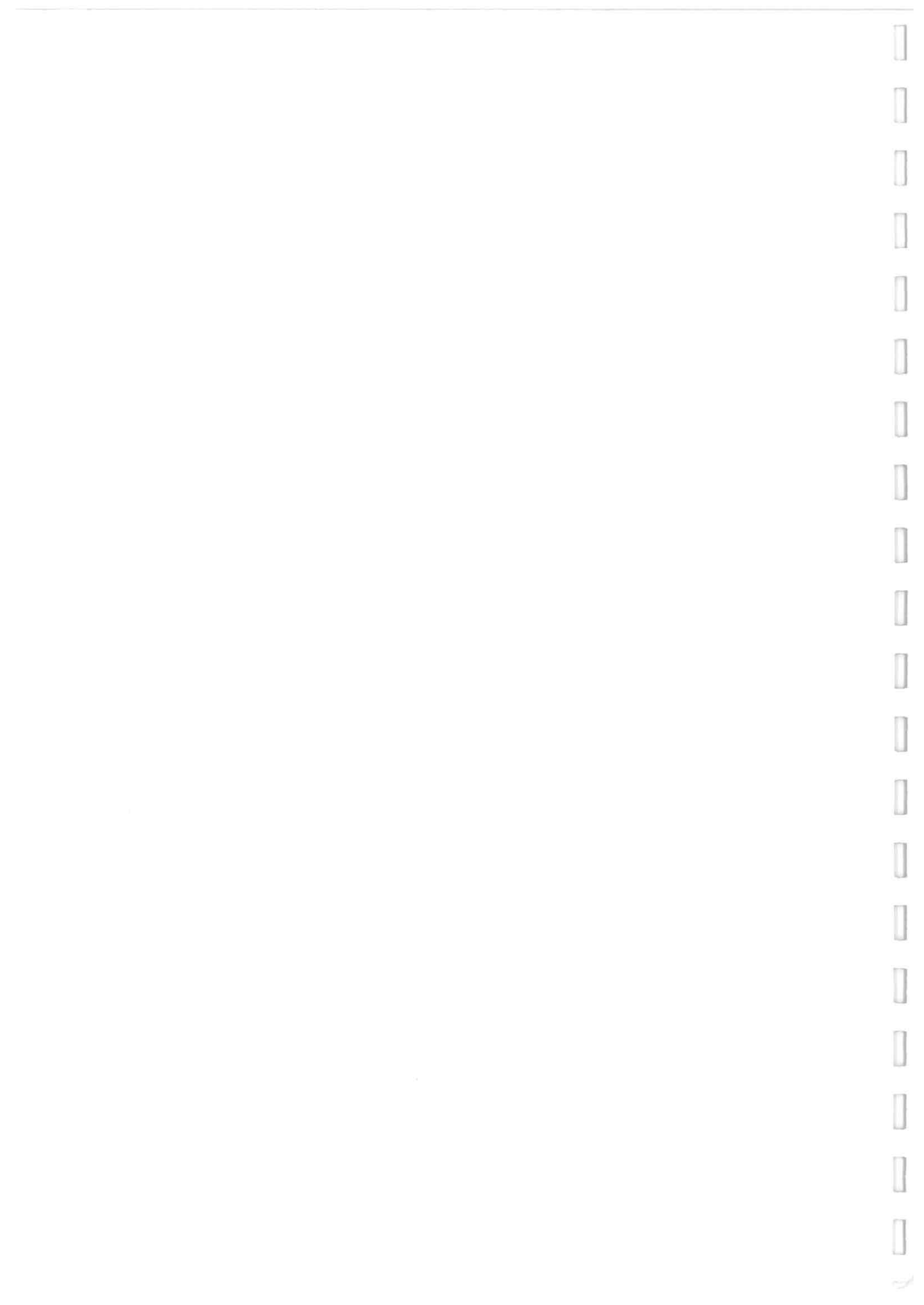
Groupe
auddicé



Environnement
Conseil

airele

equinergies



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	5
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	19
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	31
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	35



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire des communes de Cloyes-sur-Marne, Isle-sur-Marne, Matignicourt-Goncourt et Moncetz l'Abbaye regroupées dans le cadre du Syndicat Intercommunal des Vallées de la Marne et de l'Orconté créé par arrêté préfectoral du 11 juillet 1984.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétente ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 441-1 à R. 441-3 et R. 441-7-1 à R. 441-13 et R. 422-3 à R. 422-11).

2. La réalisation d'**installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

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

- a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443.10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal
- b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte deux zones urbaines :

- la zone U (zone d'habitat),
- la zone UE (zone d'activités artisanales),

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte trois zones à urbaniser :

- 1 AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat principalement, ou aux activités,
- 2 AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification ou révision du PLU.

3. Les zones agricoles :

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

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

4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le

développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

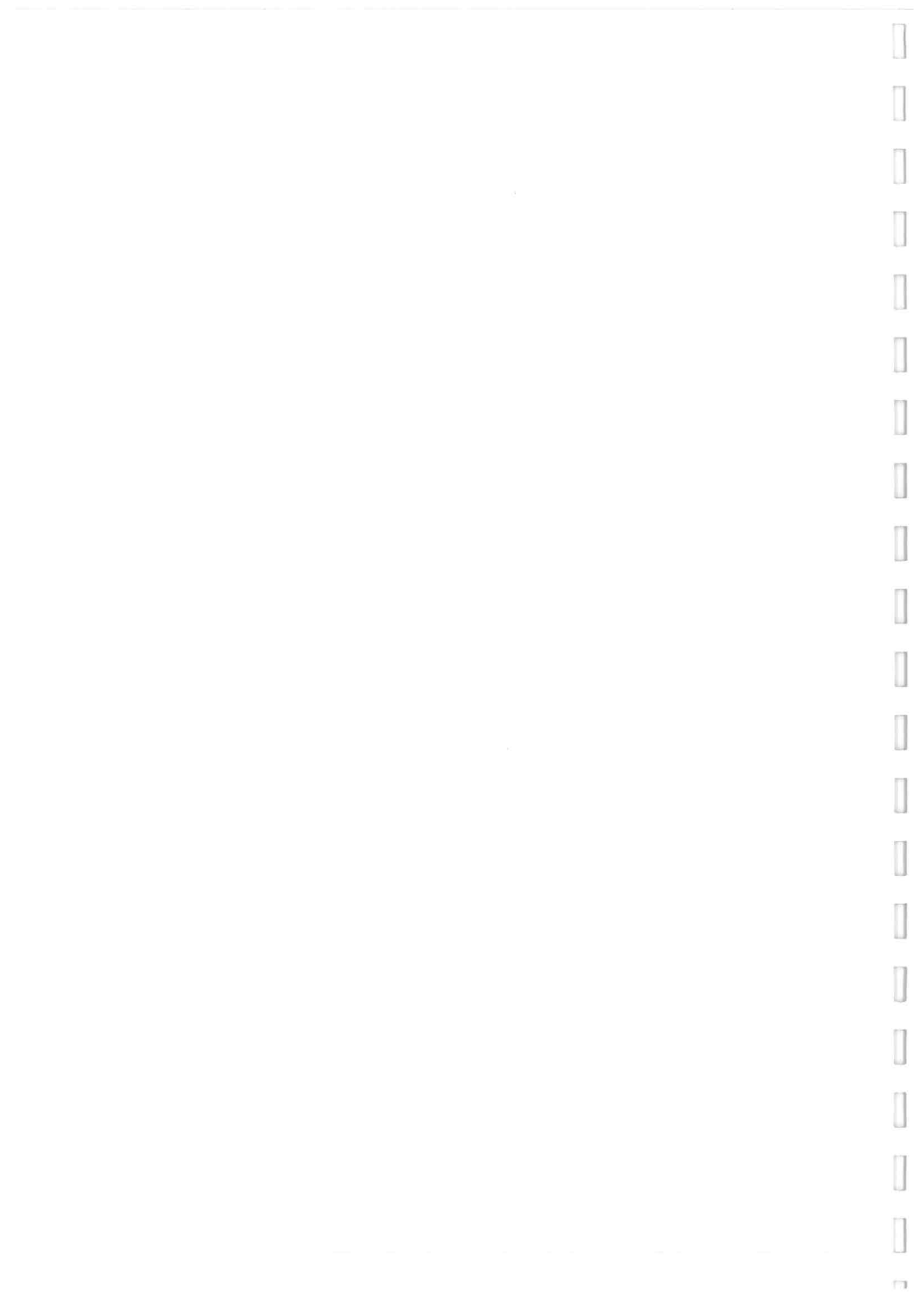
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels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

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés.

V. ADAPTATIONS MINEURES

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



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

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

La zone U comprend un secteur Ua où l'implantation des constructions est conditionnée par le remblai des parcelles, un secteur Ub où le recul est conditionné par la faible profondeur des parcelles et un secteur Ux situé dans le périmètre de protection éloignée du captage en eau potable où toute occupation du sol est soumise à l'autorité compétente en matière de protection des captages (DDASS).

Le permis de démolir est applicable dans le périmètre de 500 mètres de rayon autour du château d'Isle-sur-Marne où s'appliquent les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises, dans l'ensemble de la zone sauf les secteurs Ua et Ux, que si elles respectent les conditions suivantes :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions à usage artisanal et agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

Dans le seul secteur Ua :

- les constructions doivent être implantées sur des parcelles remblayées d'une hauteur supérieure au niveau des plus hautes eaux connues sur une profondeur maximale de 30 mètres à compter de l'alignement, avec une protection des pieds de remblai par plantation ou enrochement,
- les exhaussements des sols sont autorisés sur une profondeur de 30 mètres maximum, à compter de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les terrains déjà remblayés au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Dans le seul secteur Ux :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'après accord de l'autorité compétente en matière de protection des captages (DDASS).

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- aucun accès privé ne peut être créé sur la RD 13,
- à Matignicourt, aucun accès ne peut être créé sur le chemin d'exploitation 12.

Voirie :

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

- les voies nouvelles en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Dès sa réalisation, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

- eaux non domestiques :

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

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible et permettre la réalisation d'un assainissement non-collectif, un terrain doit présenter une surface supérieure à 300 m².

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

Dans le seul secteur Ub, les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les autres constructions, elle ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

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

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre partiel, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Sont interdits :

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

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie.

La teinte de matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures doivent présenter l'aspect ou être en tuile en harmonie avec les couleurs environnantes.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, à l'extension des constructions existantes, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, au minimum, une place de stationnement par logement en plus du garage et une place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements en cas d'opération d'habitat groupé.

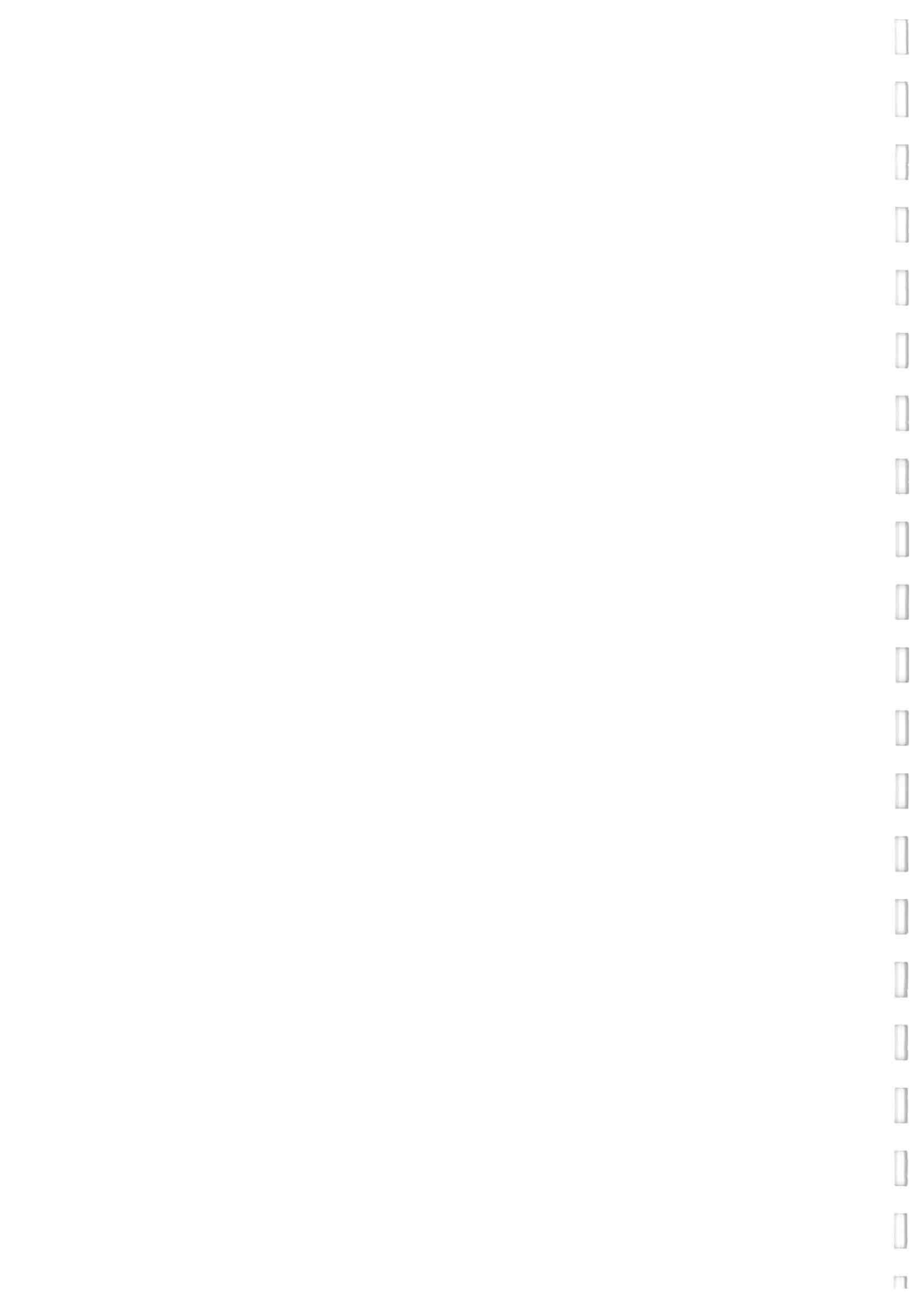
Il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE est réservée aux activités artisanales sur la commune de Moncetz-l'Abbaye.

Rappel

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

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UE 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article U 2,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

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

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques conformes aux normes en vigueur permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Dès sa réalisation, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.
- eaux non domestiques :
 - l'évacuation des eaux résultant des activités peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.
 - eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible et permettre la réalisation d'un assainissement non-collectif, un terrain doit présenter une surface supérieure à 300 m².

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

L'implantation est libre.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée au faîtage de la toiture depuis le sol naturel, ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments d'activités et 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

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

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

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Sont interdits :

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie.

Les tôles galvanisées non teintes sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, à l'extension des constructions existantes, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Cette zone comporte **un secteur 1 AUx** situé dans le périmètre de protection éloignée du captage en eau potable où toute occupation du sol est soumise à l'autorité compétente en matière de protection des captages (DDASS).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le cadre d'un respect des Orientations d'Aménagement.

Rappel

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone 1AU que si elles respectent les Orientations d'Aménagement puis les conditions suivantes :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à rendre des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

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

Dans le seul secteur 1 AUx :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'après accord de l'autorité compétente en matière de protection des captages (DDASS).

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.
- aucun accès privé ne peut être créé sur la RD 13.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Dès sa réalisation, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

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

Autres réseaux :

Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés d'éclairage public, de réseau électrique, basse tension et télécommunications enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible et permettre la réalisation d'un assainissement non-collectif, un terrain doit présenter une surface supérieure à 300 m².

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

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux limites séparatives, la construction doit observer un recul d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites sur lesquelles elle n'est pas implantée.

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

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Sont interdits :

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

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie.

La teinte de matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures doivent présenter l'aspect ou être en tuile en harmonie avec les couleurs environnantes.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

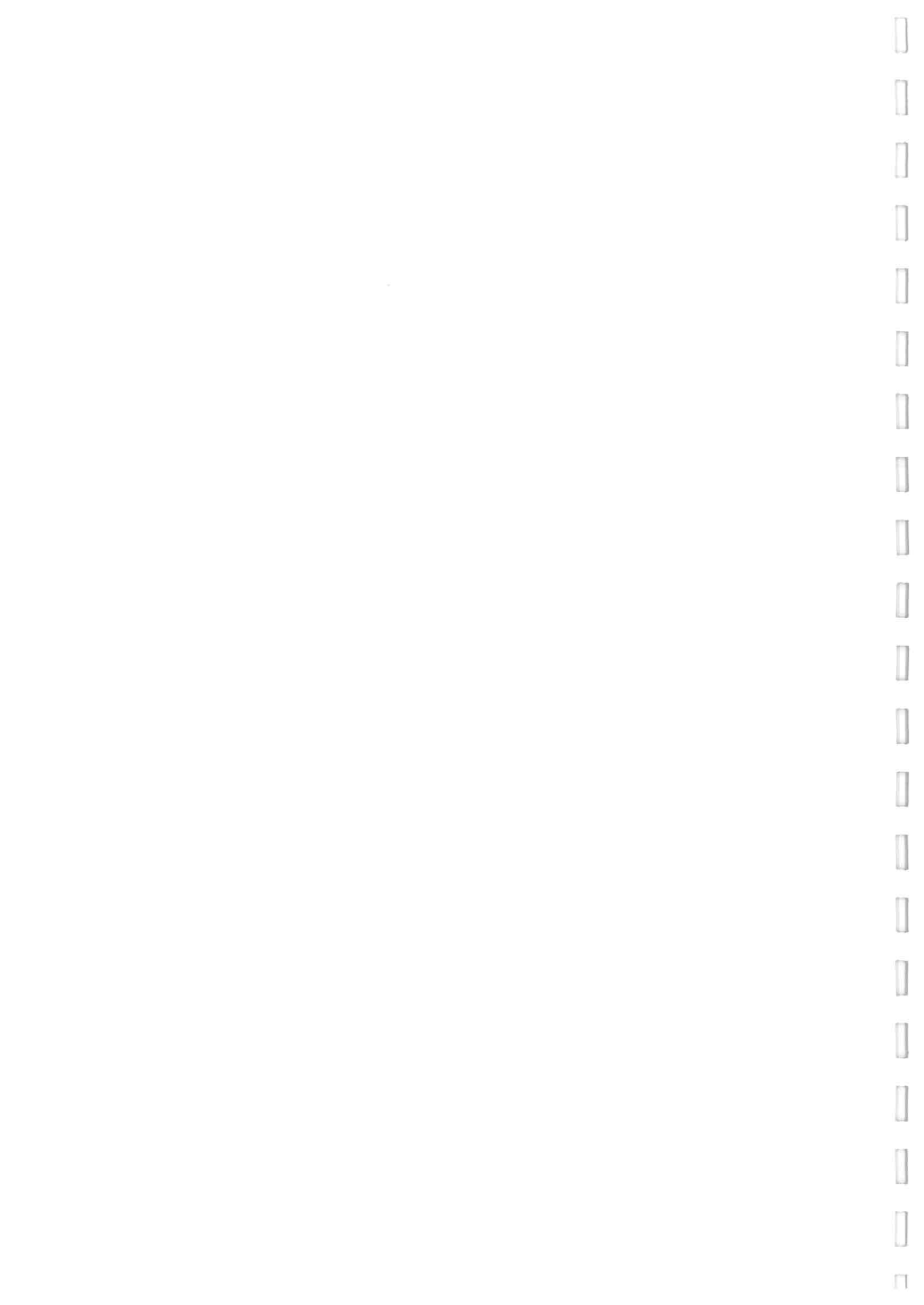
Il est exigé, au minimum, une place de stationnement par logement en plus du garage et une place de stationnement par tranche de 3 logements en cas d'opération d'habitat groupé.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie de 5000 m² ou plus doit réserver à l'ensemble des occupants 5 % de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne peuvent pas être utilisés comme parking ou voie de circulation des véhicules.

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

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé destiné à accueillir de nouvelles activités.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le cadre d'un respect des Orientations d'Aménagement.

Rappel

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

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

- les habitations, sauf celles visées à l'article 1AUE 2,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les Orientations d'Aménagement puis les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à rendre des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- aucun accès privé ne peut être créé sur la RD 13,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Dès sa réalisation, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible et permettre la réalisation d'un assainissement non-collectif, un terrain doit présenter une surface supérieure à 300 m².

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la RD 13 et de 5 mètres par rapport aux autres voies.

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée au faîtage de la toiture depuis le sol naturel, ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments d'activités et 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

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

ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Sont interdits :

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Les tôles galvanisées non teintes sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.

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

ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée des villages.

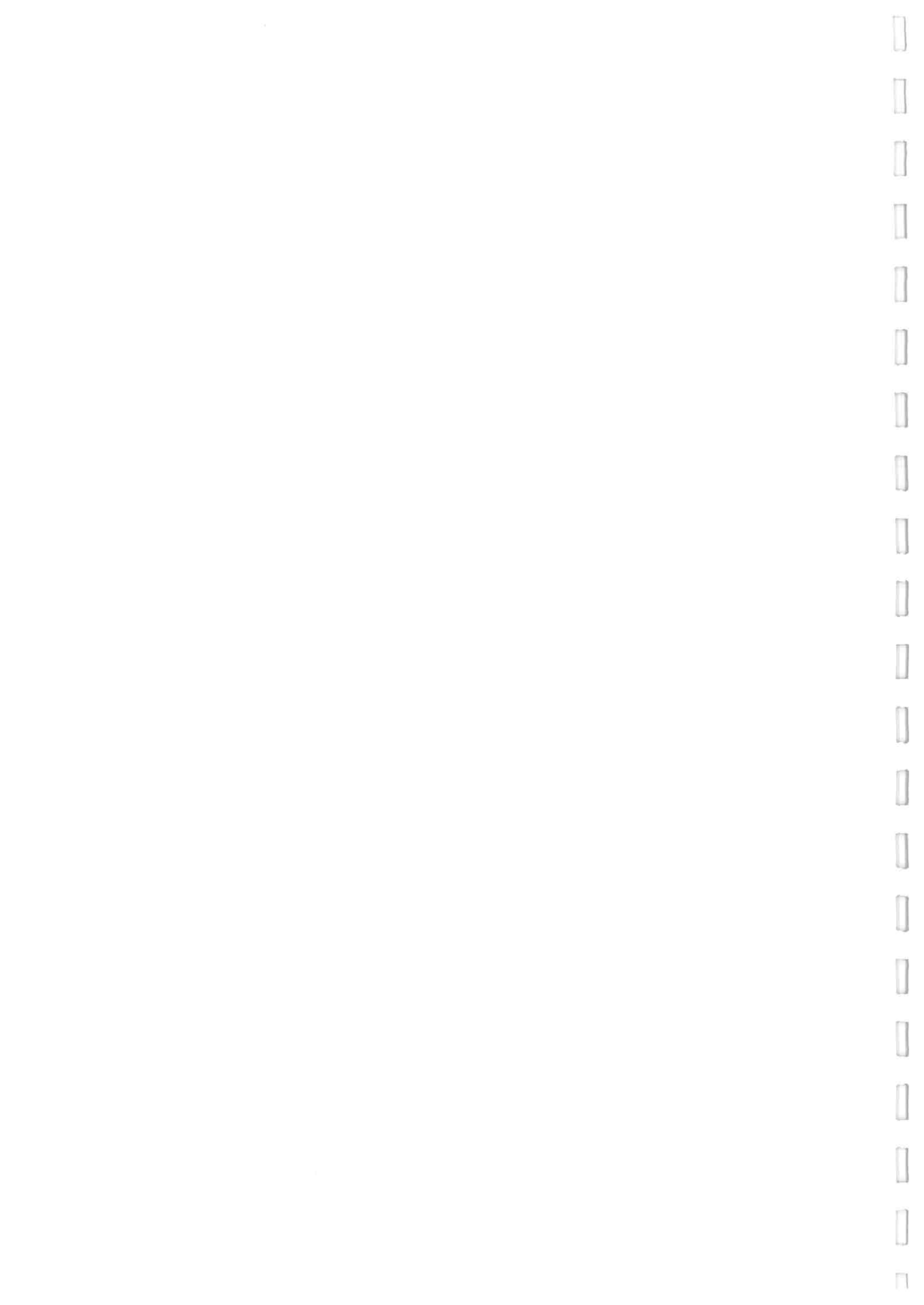
Ces terrains constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- tout type de constructions et d'aménagements jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des service publics.

ARTICLE 2 AU 2 à 2 AU 14: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas réglementés.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

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

Rappel

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôts non agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à conditions qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole,
- les abris de jardins de moins de 30 m²,

- les constructions et la transformation de constructions à usage agricole existantes destinées à des activités d'agro-tourisme (hébergement, accueil, restauration, vente de produits de la ferme...) à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

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

Assainissement :

- eaux usées :

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute nouvelles construction qui le requiert.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré par rapport à l'alignement et doit se situer au moins à :

- 3 mètres des voies communales,
- 10 mètres des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, aux reconstructions après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition de ne pas aggraver la situation au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, aux reconstructions après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des abris de jardins ne peut excéder 5 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 11 mètres au faîtage de la toiture.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, aux reconstructions après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions agricoles doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- l'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures est interdite,
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 15 et 35°,
- les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

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

Constructions à usage d'habitations :

Généralités

Sont interdits :

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

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

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

Il n'est pas fixé de COS

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

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

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels (inondation) et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe :

- un secteur **Nc**, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement,
- **un secteur Ncx, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement et situé dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable**
- un secteur **Nh**, secteur d'habitat isolé,
- un secteur **Np**, correspondant à l'emprise des ZNIEFF,
- un secteur **Nx** destiné à assurer la protection des captages en eau potable.

Rappel

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, exceptées celles visées à l'article N 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article N 2
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article N 2,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,

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

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

Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Nh, Np et Nx sont admis :

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes jusqu'à égalité de SHOB,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m² avec exhaussement des sols d'un maximum de 2 mètres,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les étangs et les affouillements et exhaussements des sols qui y sont liés,
- les abris de jardins de moins de 30 m².

Dans le seul secteur Nc et dans le seul secteur Np à condition de prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel, sont admis :

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

Suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de 50 m² au plus,
- les constructions et installations collectives destinées à l'accueil saisonnier de touristes ou de visiteur,
- les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les habitations nécessaires à la direction et à la surveillance des activités admises dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m².

A condition de s'inscrire dans le cadre d'un aménagement touristique :

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes et habitations légères de loisirs.

Dans le seul secteur Ncx, sous réserve d'un avis des autorités compétentes en matière de protection de captage d'eau potable, sont admis :

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

Suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de 50 m² au plus,
- les constructions et installations collectives destinées à l'accueil saisonnier de touristes ou de visiteur,
- les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les habitations nécessaires à la direction et à la surveillance des activités admises dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m².

A condition de s'inscrire dans le cadre d'un aménagement touristique :

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes et habitations légères de loisirs.

Dans le seul secteur Nh :

- la reconstruction jusqu'à égalité de surface après sinistre,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette supplémentaire,
- les constructions à usage d'habitations, dans la limite de 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette, et leurs dépendances.

Sont, en outre, admis dans le secteur Nx :

- les constructions et installations strictement liées aux captages d'eau potable.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

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

Assainissement :

- eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Ncx, Nh, Np et Nx, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure à 20 m² d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier autorisés et inférieure à 30 m² d'emprise au sol pour les abris de jardins.

Dans le seul secteur Nc, le seul secteur Ncx sous réserve d'un avis des autorités compétentes en matière de protection de captage d'eau potable et dans le seul secteur Np à condition de

prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel, l'emprise au sol des constructions autorisées doit être inférieure :

- à 50 m² d'emprise au sol pour les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial
- à 20 m² d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier d'eau.

Dans le seul secteur Nh, l'emprise au sol est limitée :

- à 100 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- à 200 m² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions à usage d'habitations.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nh, des habitations admises dans le secteur Nc et des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes, la hauteur des constructions nouvelles privées ou familiales mesurée au faîte de la toiture ne doit pas être supérieure à 5 mètres.

Dans le seul secteur Nh et pour les habitations admises en Nc et **Ncx**, la hauteur des constructions nouvelles mesurée au faîte de la toiture ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- l'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures,
- les couvertures en tôle non teintées, à l'exception des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes.

Concernant les habitations autorisées dans les secteurs Nc, Ncx et Nh :

Généralités

Sont interdits :

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

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

Le COS est fixé à 0,3.