

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE II	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE III.....	20
REGLEMENT DE LA ZONE UCA.....	20
CHAPITRE IV	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB	27
CHAPITRE V	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCC	33
CHAPITRE VI	39
REGLEMENT DE LA ZONE UF.....	39
CHAPITRE VII	44
REGLEMENT DE LA ZONE UL.....	44
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
CHAPITRE VIII	49
REGLEMENT DE LA ZONE AUC	49
CHAPITRE IX	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF	55

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	59
CHAPITRE X	60
REGLEMENT DE LA ZONE A	60
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	65
CHAPITRE XI	66
REGLEMENT DE LA ZONE N	66
ANNEXE : DEFINITIONS	71

TITRE 1 : DISPOSITIONS G ÉNERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de ROCHE LA MOLIERE, à l'exception des parties couvertes par :

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

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- * **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- * **R.111.3.2.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- * **R 111.4** : refus pour desserte insuffisante.
- * **R111.14.2** : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- * **R 111.15** : directives nationales d'aménagement.
- * **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan local d'urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.6 et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.6).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).
3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C/ Prévalent sur les dispositions du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU. (N°5a et 5b).

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matières d'archéologie préventive et notamment l'article 7 demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C Rhône-Alpes) sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers), prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plan d'eau.

La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan local d'urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le précablage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE III : SURFACE DE PLANCHER ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Pour connaître le droit de construire, il convient en tenant compte des paragraphes précédents, de connaître :

* la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 et R 332.16 du Code de l'Urbanisme (c'est à dire : cession gratuite en vue de l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques dans la limite maximum de 10 % de la superficie du terrain ; cession du même ordre pour le compte des organismes de distribution publique d'électricité et de gaz, dans la limite des 10% de superficie du terrain).

* La surface de plancher, c'est à dire selon l'article R R111-22 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

ARTICLE IV : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme
- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants
- Clôtures article L 441.2
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et R 442.14.

ARTICLE V : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.1 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS (défini à l'article DG 3).

A/ 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.

ZONE UA : cette zone correspond au centre-ville

ZONE Uca, UCb et UCc qui correspondent aux extensions de l'urbanisation

ZONE UL : zone de loisirs, équipement, etc...

ZONE UF : zone réservée pour les activités, elle comprend deux secteurs Ufa pour l'accueil

des gens du voyage et UFb pour le centre de traitements.

B/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE. 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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.

* ZONE AUc : zone réservée à l'habitat

* ZONE AUF : secteur non équipé, réservé pour les activités

* ZONE AUL : zone réservée pour les loisirs

C/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE. 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. Elle comprend une zone naturelle « A »

D/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER. 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 et les possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclues de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient 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 des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend un secteur NL correspondant au terroir de Frécon

E/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

* Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan 3 A et sont énumérés dans le document 5 A.

ARTICLE VI : ADAPTATIONS MINEURES ET DEPASSEMENT DE COS

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans

porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

B/ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE VII : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

B/Zones naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE VIII : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n°RD 3, 201 les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire au titre du code de la voirie routière.

Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m

Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.

- Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération

ROUTES DÉPARTEMENTALES				Largeur plateforme	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Situation	Numéro	Nature	Catégorie		Habitations	Autres constructions
Hors agglomération	3	RS	1	25 m	75 m	75 m
		Route à grande circulation				
	3	RIG	1	12,50 m	35 m	35 m
	3.2	RIL	2		25m	20m
	RD 10	RIL	4		15m	15m
	201	Route à grande circulation	1	25 m	50 m	35 m
		RS				
En agglomération	3	RS et RIG Route à grande circulation	1	12,50 m		

Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

- Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra

pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

- Constructions en contre bas de la route

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

De plus, l'article 3 et l'article 6 des différentes zones concernées doivent faire référence à ce nouvel article des dispositions générales du règlement. Les autres observations concernant les routes départementales qui ont été inscrites dans le projet de règlement sont à supprimer.

Enfin, les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le Département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

ARTICLE DG 9 : Rappel des articles R 421-2 et R 111.21.1 du code de l'urbanisme :

article R 421-2:

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

Les pièces 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes :

- a) Etre situées dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune ;
- b) Etre situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain ;
- c) Etre exemptées du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.

article R 111.21-2 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, 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.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux parties denses du bourg où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2
- 1.7 les constructions à usage agricole

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

Sont autorisées sous conditions :

- 2.1 les constructions d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- 2.3 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

Voiries.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur tracé, leurs dimensions et leurs structures devront répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires.

Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

Le réseau public doit être protégé d'éventuels retour d'eau polluée par des dispositifs agréés.

En cas de double alimentation (réseau public+ privé), les deux réseaux devront être distincts.

Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Lorsque cela est possible, et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

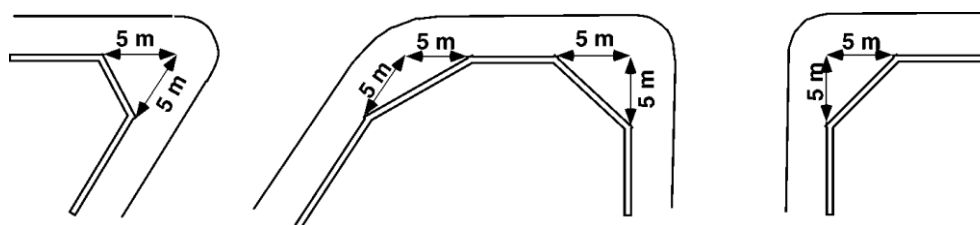
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

1/ Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

2/ Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini au minimum de 5 m. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



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

Les constructions peuvent être édifiées :

1- Concernant les limites séparatives latérales.

- . soit d'une limite séparative à l'autre
- . soit sur l'une des limites, la distance à l'autre limite étant égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.
- . soit en retrait, par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

2- Concernant la limite de fond de parcelle

- . soit à une distance égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.
- . soit sur la limite si le bâtiment a une hauteur inférieure à 3,50 m ou s'il existe déjà un bâtiment construit sur cette dernière, à condition que la hauteur n'excède pas celle de la construction existante.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement d'intérêt public.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- * d'une hauteur absolue.
- * d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

2/ Hauteur absolue

Règle : dans la zone UA, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc...) ne peut dépasser 4 m.

Toutefois, la hauteur absolue pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages résultant d'impératifs techniques liés au transport de l'énergie électrique.

Hauteur relative

La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 3 m. $H = L + 3$

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 12 m.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas de construction d'équipements d'intérêt public, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles de l'article UA 10.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

111.2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures

a) Dans l'ensemble de la zone

Les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 50 %.

Les toitures devront comporter 2 pans minimum par volume dans le sens convexe

Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont adossés à une construction de taille importante ou à un mur de clôture ou pour les abris de jardin de petite taille pourront ne comporter qu'un seul pan.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

D'autres types de toitures pourront être autorisées pour les piscines couvertes et les vérandas, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager, le cas échéant.

112.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits de façade devront s'intégrer dans l'environnement bâti existant et se référer au nuancier tenu à disposition en mairie. Les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas, des piscines couvertes et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

11.3 : Abords des constructions et installations

113.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel

a) Dans l'ensemble de la zone

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou bâti sont interdits.

Tenue des parcelles

Les terrains quelle que soit leur destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

113.2 : Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration

a) Dans l'ensemble de la zone :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers réseaux secs et humides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Le long des voies, les clôtures seront les moins visibles possibles, et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excèdera pas 1,60m compris le mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0,60 m. Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

. Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

b) sur limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées sans dépasser une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* construction et réhabilitation à usage d'habitation :

1,5 place de stationnement par logement

les aires de stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

* pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

* pour les établissements industriels :

1 place de stationnement par 80 m² d'emprise au sol de la construction.

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

* pour les établissements commerciaux :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement pour 10 M² de salle de restaurant.

* pour les établissements d'enseignement :

a) pour les établissements du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe

b) pour les établissements du 2^{ème} degré : 2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres 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.

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité absolue de réaliser les stationnements prévus, une participation sera versée par le constructeur, destinée à la réalisation des parcs publics de stationnement par la commune : article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations, précisant la nature des essences retenues.
- c) les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE III :

REGLEMENT DE LA ZONE UCa

Caractère de la zone UCa

La zone Uca correspond à des quartiers d'habitations et peut également accueillir des équipements, des commerces, des services et des activités non nuisantes.

La zone UCa englobe les secteurs périphériques au centre-ville, les quartiers de la Côte Durieux, la Piotière, Beaulieu/La Varenne.

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

ARTICLE UCa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6. Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2
- 1.7. les constructions agricoles

ARTICLE UCa 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises 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.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

ARTICLE UCa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance du portail à l'alignement doit être au minimum de :

- * 4,00 m pour les habitations collectives
- * 2,50 m pour les maisons individuelles
- * 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance la plus grande possible de la limite de la voie publique.

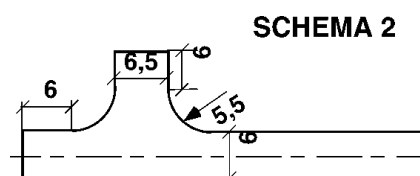
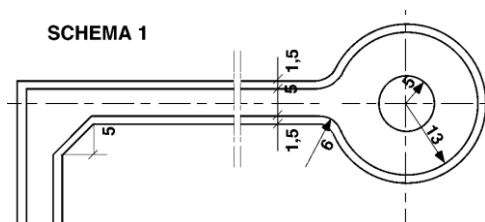
Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

Voiries

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur tracé, leurs dimensions et leurs structures devront répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires.

Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE UCa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public. Le réseau public doit être protégé d'éventuels retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. En cas de double alimentation (réseau public+ privé), les deux réseaux devront être distincts. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Lorsque cela est possible, et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

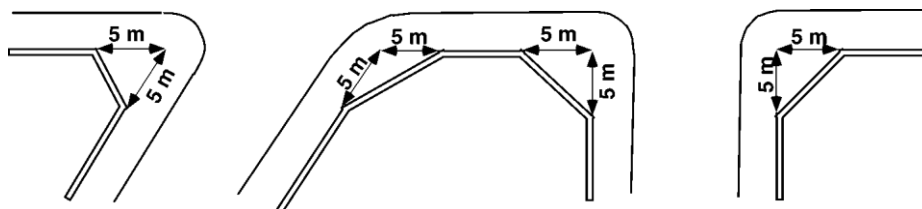
ARTICLE UCa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou exceptionnellement à l'alignement pour les constructions situées en contrebas du réseau d'assainissement, soit à partir des marges de recul portées sur les plans. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante ou à modifier.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives :

- * si leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative.

- * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

- * à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit ;

- de la construction d'un équipement d'intérêt public
- la construction d'une piscine (à 1m minimum de la limite séparative)

ARTICLE UCa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UCa 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UCa, le C.E.S. est fixé à 0,50.

ARTICLE UCa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- * d'une hauteur absolue
- * d'une hauteur relative.

2/ Hauteur absolue

Dans le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 m pour les immeubles collectifs et 8 m pour les maisons individuelles.

Toutefois, la hauteur absolue pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages résultant d'impératifs techniques liés au transport de l'énergie électrique.

La hauteur totale des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc...) ne peut dépasser 4 m.

3/ Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas de voies privées la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas de construction d'équipements d'intérêt public, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles des paragraphes 1 et 2.

ARTICLE UCa 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf. titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

3/ Tenue des parcelles

Les terrains quelle que soit leur destination même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

- Les mouvements de sol importants sont interdits, la hauteur de déblai ou remblai ne doit pas excéder 1 m, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel.

4/ Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des couleurs
- harmonie des volumes
- intégration dans le site.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront avoir une inclinaison comprise entre 30 et 50 %.

Toutefois, les constructions annexes telles que les pergolas, les vérandas, les tonnelles et les constructions bioclimatiques pourront présenter des structures et des couvertures différentes et plus contemporaines sous réserve d'observer une durabilité dans le temps et de s'intégrer harmonieusement au bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5/ Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers réseaux secs et humides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes, elles seront limitées à 2m.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

ARTICLE UCa 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation collective :

1,5 place de stationnement par logement collectif

les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

2 places pour le logement individuel

* pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

* pour les établissements industriels :

1 place de stationnement par 80 m² d'emprise au sol de la construction.

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

* pour les établissements commerciaux :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

* pour les établissements d'enseignement :

a) pour les établissements du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe

b) pour les établissements du 2^{ème} degré : 2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UCa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement.
- c) Dans le cas d'opération égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu un espace libre aménagé correspondant à 10 % de la surface totale.
- d) Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb

Caractère de la zone UCb

La zone UCb correspond à des quartiers d'habitations de moindre densité, sont réservés à l'accueil de l'habitat individuel. (maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées).

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

ARTICLE UCb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6. Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2
- 1.7. les constructions agricoles

ARTICLE UCb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

ARTICLE UCb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance du portail à l'alignement doit être au minimum de :

- * 4,00 m pour les habitations collectives
- * 2,50 m pour les maisons individuelles
- * 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance la plus grande possible de la limite de la voie publique.

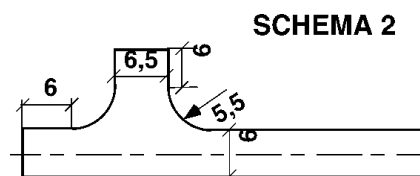
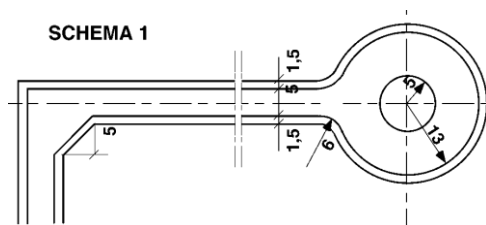
Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

Voiries

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur tracé, leurs dimensions et leurs structures devront répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires.

Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE UCb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

Le réseau public doit être protégé d'éventuels retour d'eau polluée par des dispositifs agréés.

En cas de double alimentation (réseau public+ privé), les deux réseaux devront être distincts

Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au

raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Lorsque cela est possible, et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

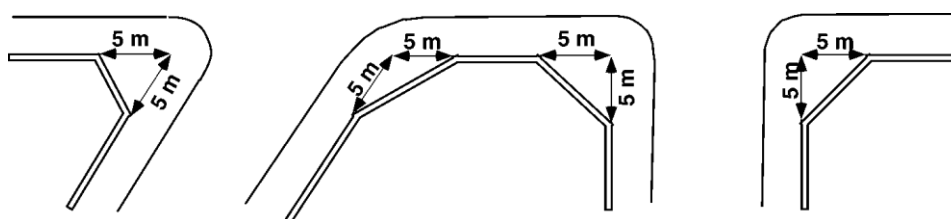
ARTICLE UCb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou exceptionnellement à l'alignement pour les constructions situées en contrebas du réseau d'assainissement, soit à partir des marges de recul portées sur les plans. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante ou à modifier.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voies privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - * si leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative.
 - * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
 - * à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit ;

- de la construction d'un équipement d'intérêt public
- la construction d'une piscine (à 1m minimum de la limite séparative)

ARTICLE UCb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UCb 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UCb, le C.E.S. est fixé à 0,50.

ARTICLE UCb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- * d'une hauteur absolue

2/ Hauteur absolue

Dans le secteur UCb, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 m pour les maisons individuelles, jumelées ou en bandes.

Toutefois, la hauteur absolue pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages résultant d'impératifs techniques liés au transport de l'énergie électrique.

La hauteur totale des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc...) ne peut dépasser 4 m.

ARTICLE UCb 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

3. Tenue des parcelles

Les terrains quelle que soit leur destination même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

4. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des couleurs
- harmonie des volumes
- intégration dans le site.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront avoir une inclinaison comprise entre 30 et 50 %.

Toutefois, les constructions annexes telles que les pergolas, les vérandas, les tonnelles et les constructions bioclimatiques pourront présenter des structures et des couvertures différentes et plus contemporaines sous réserve d'observer une durabilité dans le temps et de s'intégrer harmonieusement au bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers réseaux secs et humides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes, elles seront limitées à 2m.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2 m par rapport au terrain naturel. La pente des talus qui devront être plantés n'excédera pas 15 % par rapport au terrain naturel. Le pied de talus sera au minimum à 2 mètres de distance des limites séparatives.

ARTICLE UCb 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

* pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UCb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement.
- c) Dans le cas d'opération égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu un espace libre aménagé correspondant à 10 % de la surface totale du terrain de l'opération.
- d) Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCC

Caractère de la zone UCc

La zone UCc intègre les anciennes cités des H.B.C.M. constituées par des logements individuels groupés implantés sur des parcelles de petites surfaces, le C.E.S. appliqué plus élevé autorisant les éventuelles extensions.

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

ARTICLE UCc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6. Les installations classées
- 1.7. les constructions agricoles

ARTICLE UCc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions d'activités, de commerces à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

ARTICLE UCc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance du portail à l'alignement doit être au minimum de :

- * 4,00 m pour les habitations collectives
- * 2,50 m pour les maisons individuelles
- * 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

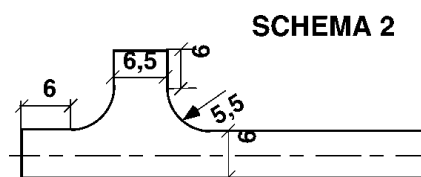
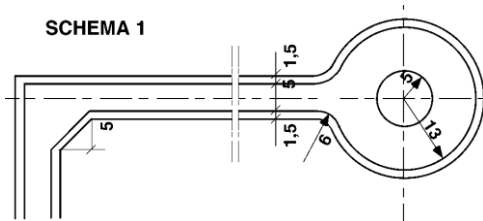
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance la plus grande possible de la limite de la voie publique.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter (voir DG8).

Voiries

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur tracé, leurs dimensions et leurs structures devront répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires.

Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE UCc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

Le réseau public doit être protégé d'éventuels retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. En cas de double alimentation (réseau public+ privé), les deux réseaux devront être distincts. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi

que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Lorsque cela est possible, et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

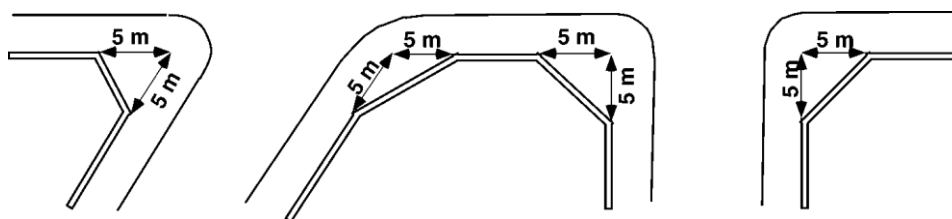
ARTICLE UCc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou exceptionnellement à l'alignement pour les constructions situées en contrebas du réseau d'assainissement, soit à partir des marges de recul portées sur les plans. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante ou à modifier.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voies privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives :

- * si leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative.

* s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

* à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit ;

- de la construction d'un équipement d'intérêt public
- la construction d'une piscine (à 1m minimum de la limite séparative)

ARTICLE UCc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UCc 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UCc, le C.E.S. est fixé à 0,60.

ARTICLE UCc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

* d'une hauteur absolue

2/ Hauteur absolue

Dans le secteur UCc, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 m pour les maisons individuelles, jumelées ou en bandes.

Toutefois, la hauteur absolue pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages résultant d'impératifs techniques liés au transport de l'énergie électrique.

La hauteur totale des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc...) ne peut dépasser 4 m.

ARTICLE UCc 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

3. Tenue des parcelles

Les terrains quelle que soit leur destination même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

4. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des couleurs
- harmonie des volumes
- intégration dans le site.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront avoir une inclinaison comprise entre 30 et 50 %.

Toutefois, les constructions annexes telles que les pergolas, les vérandas, les tonnelles et les constructions bioclimatiques pourront présenter des structures et des couvertures différentes et plus contemporaines sous réserve d'observer une durabilité dans le temps et de s'intégrer harmonieusement au bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers réseaux secs et humides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes, elles seront limitées à 2m.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

ARTICLE UCc 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

1,5 place de stationnement par logement

les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UCc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement.
- c) Dans le cas d'opération égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu un espace libre aménagé correspondant à 10 % de la surface totale.
- d) Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE VI :

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Caractère de la zone UF

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

Elle comprend une zone UFa, réservée pour l'accueil des gens du voyage et une zoneUFb qui correspond au centre d'enfouissement « Borde Matin »

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2
- 1.2 les terrains de camping et de caravanning sauf dans la zone UFa
- 1.3 les exploitations de carrières.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone sauf dans la zone UFb
- 1.5 Les constructions agricoles
- 1.6 Les hébergements hôteliers et touristiques
- 1.7 Concernant les commerces, la création de nouvelles surfaces de vente est interdite.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zones UF, UFa et UFb :

2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Ces constructions seront intégrées dans le bâtiment principal

2.2 L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante dont le clos et le couvert sont assurés, seront admis dans les conditions suivantes :
transformation ou extension sous réserve que la surface de plancher ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante, le total de 200 m² de surface de plancher et sans que cela puisse entraîner la création de plus d'un logement supplémentaire.
Les bâtiments d'une surface de plancher totale inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

2.3. Concernant les surfaces de vente des commerces, seuls sont autorisés les aménagements et travaux sur les surfaces de vente existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

2.4. Les locaux accessoires liés à un usage principal du tènement (par exemple les showrooms liés et indispensables à une activité principale d'artisanat ou d'industrie) sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol limitée à 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale, sans dépasser 200 m².

Les locaux accessoires de showrooms devront être intégrés dans le bâtiment principal.

Zone UFa :

2.5. Les constructions à usage d'habitation à condition de répondre au mode d'habitat des gens du voyage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En outre, les garages ou portails doivent être placés de façon, que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménager de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter (voir DG8).

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires. Elles ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 8 m.

Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

Le réseau public doit être protégé d'éventuels retour d'eau polluée par des dispositifs agréés.

En cas de double alimentation (réseau public+ privé), les deux réseaux devront être distincts

Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales

prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).
Lorsque cela est possible, et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement A défaut d'indication particulière, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un plan coupé de 5 m au minimum à l'angle de deux alignements. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateurs EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

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

Zones UF et UFb :

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m, ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), et que cette limite n'est pas contiguë avec une zone d'habitation.

Dans ce dernier cas, la construction devra s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement d'intérêt public.

Zone UFa :

L'implantation des constructions à usage d'habitation répondant au mode d'habitat des gens du voyage est libre.
ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,6.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- * d'une hauteur absolue
- * d'une hauteur relative

1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux types de produits fabriqués et aux procédés de fabrications, ainsi qu'au transport de l'énergie électrique.

2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

3. Tenue des parcelles

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

4. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront les moins visibles possibles et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahuts. Elles ne dépasseront pas 2 m.

Des clôtures différentes sont autorisées ou peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

pour le personnel

une place pour trois emplois

pour le fonctionnement de l'établissement

les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Une surface égale au minimum à 10 % de la surface de la parcelle faisant l'objet du permis de construire doit être plantée d'arbres à haute tige.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet et doit préciser la nature des essences retenues.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlement

CHAPITRE VII :

REGLEMENT DE LA ZONE UL

Caractère de la zone UL :

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements sportifs, de loisirs et scolaires etc....

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 sont interdites .

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 les équipements publics d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.2 les équipements sportifs, de loisirs et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement
- 2.3 les constructions scolaires et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.4 l'écrêtement des terrils afin d'améliorer le paysage.
- 2.5 les extensions de constructions existantes et leurs annexes
- 2.6 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter (Voir DG8)

Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur tracé, leurs dimensions et leurs structures devront répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

422 : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou exceptionnellement à l'alignement pour les constructions situées en contre-bas du réseau d'assainissement à condition de ne pas compromettre un éventuel élargissement

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

Les constructions peuvent s'implanter :

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 4 m.

* soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

hauteur absolue : elle ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

hauteur relative : la hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

3. Tenue des parcelles

Les terrains quelle que soit leur destination doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

4. Constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des couleurs
- harmonie des volumes
- intégration dans le site.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois ; les fausses pierres etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers réseaux secs et humides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII : REGLEMENT DE LA ZONE AUC

Caractère de la zone AUc

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées, jumelées ou individuelles sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de respecter les orientations d'aménagement prévues dans le document 3a.

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

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. : les constructions d'habitation (individuelle, jumelée ou en bande) ne sont admises que si elles respectent les orientations d'aménagement pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme et de montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics à la charge de l'opérateur.

2.2. : l'extension des maisons existantes à condition que de surface de plancher **totale** (existante+extension) ne dépasse pas 200 m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire.

2.3. la transformation des bâtiments existants dans la limite du volume existant

2.3. Les bâtiments d'une surface de plancher totale inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

2.4 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R 442.13 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance du portail à l'alignement doit être au minimum de :

* 2,50 m pour les maisons individuelles

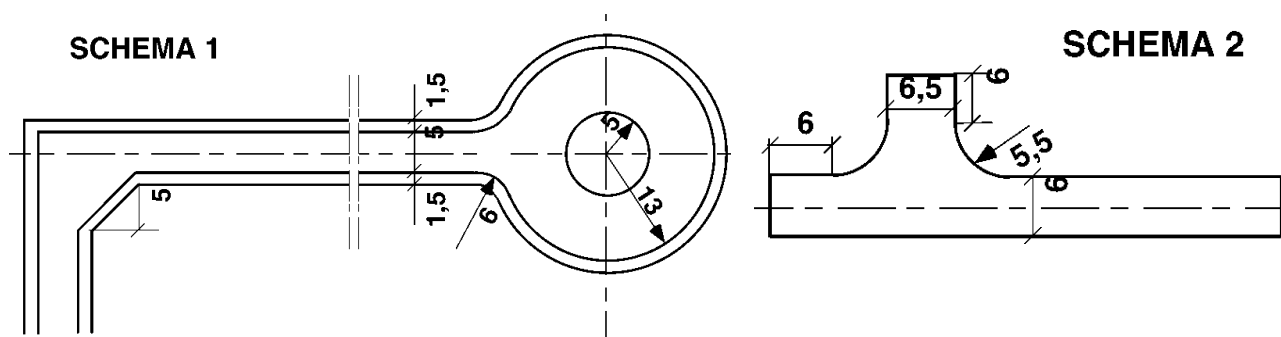
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance la plus éloignée de la limite de la voie publique.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter (Voir DG8)

Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur tracé, leurs dimensions et leurs structures devront répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires.

Les voiries se terminant en impasse pourront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2.Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Si la configuration du terrain ne permet pas le raccordement gravitaire au réseau public et si l'installation d'une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

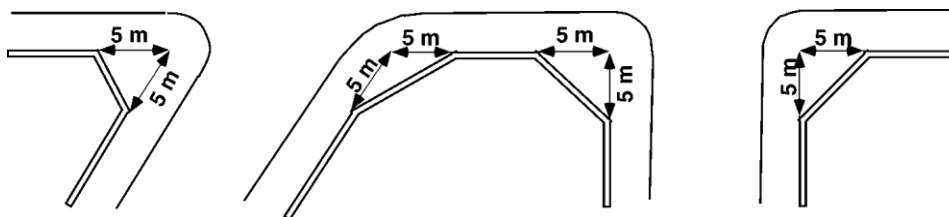
A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante ou à modifier.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF), et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

Dans le cas de permis de construire groupés, à condition de ne pas compromettre la visibilité et le stationnement hors de l'emprise publique, des implantations différentes pourront être autorisées si elles correspondent à une volonté de composition de plan masse.



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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives :

- * si la hauteur n'excède pas 3,50 m sur limite.

- * s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

- * à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement d'intérêt public.

ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Non réglementé

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,30.

Toutefois pour les maisons uni familiales jumelées ou groupées, le CES appliqué à la surface privative affectée à chaque logement pourra être dépassé sans toutefois excéder 0,5.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 8 m.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc... ne peut dépasser 4 m.

Toutefois, la hauteur absolue pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages résultant d'impératifs techniques liés au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

3. Tenue des parcelles

Les terrains quelle que soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

4. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site.

Les pentes des toitures devront avoir une inclinaison comprise entre 30 % et 50 %.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment (les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc...)

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers réseaux secs et humides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2 m par rapport au terrain naturel. La pente des talus qui devront être plantés n'excédera pas 15 % par rapport au terrain naturel. Le pied de talus sera au minimum à 2 mètres de distance des limites séparatives.

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation individuel :

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Modalités d'application :

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement.
- c) Dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain totale de l'opération doit être aménagée en espaces communs de détente.
- d) Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IX :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

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

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUf 2 sont interdites,

ARTICLE AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES

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

2.1 Les installations classées ou non, les activités artisanales et les dépôts seront autorisés à condition que les équipements nécessaires à leur bonne marche soient réalisés par le constructeur ou lotisseur en accord avec les services gestionnaires de ces équipements.

2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des types d'occupation autorisés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir DG8

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En outre, les garages ou portails pourront être placés de façon, que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires. Elles ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 8 m.

Les voiries se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Si la configuration du terrain ne permet pas le raccordement gravitaire au réseau public et si l'installation d'une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

ARTICLE AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'amélioration et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

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

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m, ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), et que cette limite n'est pas contiguë avec une zone d'habitation. Dans ce dernier cas, la construction devra s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement d'intérêt public.

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

Non réglementé

ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,6

ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux types de produits fabriqués et aux procédés de fabrications, ainsi qu'au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf. titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

3. Tenue des parcelles

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

4. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut.

Elles ne dépasseront pas 2 m.

Des clôtures différentes sont autorisées ou peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE AUf 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

pour le personnel

une place pour trois emplois

pour le fonctionnement de l'établissement

les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Une surface égale au minimum à 10 % de la surface de la parcelle faisant l'objet du permis de construire doit être plantée d'arbres à haute tige.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet et doit préciser la nature des essences retenues.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE X :

REGLEMENT DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

. les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 : Les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (coopérative utilisation matériels agricole).

2.2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, liées et nécessaires à une exploitation agricole existante sous réserve des conditions définies en annexe.

2.3 : Les exhaussements et affouillements de sols, liés à une construction sont autorisés à condition de s'insérer dans le paysage.

2.4 : Toutes les installations de tourisme à la ferme accessoires à une exploitation agricole existante (gîtes ruraux, les chambres d'hôtes) sont admises par aménagement de bâtiments existants

2.5 : Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 : les campings à la ferme et les équipements sanitaires nécessaires à leurs fonctionnements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter (Voir DG8).

2 - Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du constructeur (à l'exception des constructions non consommatrices d'eau potable).

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puit ou forage privé, pourra être admise à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

L'assainissement individuel devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté Départemental du 06.05.1996 et aux textes spécifiques concernant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou de risque de surcharge de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

-Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale s'il existe.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à partir des marges de recul portées sur les plans.

A défaut d'indication particulière sur le plan, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante ou à modifier.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc...) les constructions doivent respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage. Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux(7m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieur à 4 m.
Cependant, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m.

La règle générale peut être modifiée pour l'extension des bâtiments agricoles. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

2 - La hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc..).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de

faïtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

3. Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments devront répondre aux exigences suivantes :

4. Constructions d'habitation

Volumes et Terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et d'adapter aux reliefs du terrain.

Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %.

Les faîtages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique, en produit similaire à la tuile « canal » et devront respecter le nuancier consultable en mairie.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin etc...inférieurs à 20m² de SHOB

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et exception sera faite des couleurs vives.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

5. Bâtiments agricoles

Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

Toitures

Les pentes seront comprises entre 15 % et 40 %

- en bâche plastifiée pour les bâtiments type tunnel

Les couvertures des toitures traditionnelles seront exécutées soit:

- en tuiles neuves de couleur naturelle rouge

- en plaques fibro-ciment de couleur rouge

- en tuiles creuses rouges de réemploi

- en bac acier teinte rouge.

Façades

Les façades pourront être réalisées soit en aggro béton enduit dont la couleur sera choisie en s'inspirant d'un nuancier déposé en mairie, soit en bardage. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligation de planter

. installations et travaux divers :

des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XI :

REGLEMENT DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel, elle englobe des constructions d'habitation existantes qui n'ont pas lieu d'être dans la zone agricole (loi SRU).

Elle comprend un secteur NL qui correspond au terroir de Frécon.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

2.2 : Les exhaussements et affouillements de sols, liés à une construction sont autorisés à condition de s'insérer dans le paysage.

2.3: les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.4 Des aménagements publics pour les loisirs (promenade, sentier, etc...) dans la zone NL

2.5 l'extension des maisons existantes à condition que la surface de plancher totale (existante+extension) ne dépasse pas 200 m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire, les bâtiments d'une surface de plancher totale inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité

2.6 : l'aménagement des bâtiments existants dans la limite du volume existant avec ou sans changement de destination, les bâtiments d'une surface de plancher totale inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

2.7 : les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 35m² de SHOB. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.8 Les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 15 m², si leur plus grande dimension n'excède pas 4 m, et leur hauteur n'excède pas 3 m.

2.9 : les constructions annexes (piscine, garages, buanderies...) à condition

* d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante

* d'avoir une surface inférieure à 25 m² (sauf pour les piscines)

* d'être en harmonie avec l'existant

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement

avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

2 - Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une habitation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du constructeur (à l'exception des constructions non consommatrices d'eau potable).

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puit ou forage privé, pourra être admise à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

L'assainissement individuel devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté Départemental du 06.05.1996 et aux textes spécifiques concernant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou de risque de surcharge de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale s'il existe.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou à partir des marges de recul portées sur les plans.

Les constructions doivent respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage. Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Cette distance peut être réduite pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le cas d'extension de celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 4 m. Cependant, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. La hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que celles autorisées ci-dessus peuvent être tolérées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, équipements sportifs, etc...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf titre I : dispositions générales).

2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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.

3. Volumes et Terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et d'adapter aux reliefs du terrain.

4. Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension. Les faîtages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin etc...,

5. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

6. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers réseaux secs et humides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ,en bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

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

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE : DEFINITIONS

Rappel :

* lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

* caractère de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation des Jeunes Agriculteurs (prime d'installation).

* local accessoire

- *Définition issue de la fiche technique n°13 éditée par l'Etat sur le LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME, suite au décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme*

« Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

- Article R151-29 du code de l'urbanisme :

« Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »