



APPROBATION : 29/06/2017
MODIFICATION :

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

Sommaire

Sommaire	3
Dispositions générales	5
CHAPITRE 1 - dispositions générales	7
Dispositions applicables aux zones urbaines	15
CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA	17
CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB	26
CHAPITRE IV - Dispositions applicables à la zone UC	34
CHAPITRE V– Dispositions applicables à la zone UCgv	43
CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UL	44
CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UF	52
CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone UFc	59
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	73
CHAPITRE X – Dispositions applicables à la zone AUa	75
CHAPITRE XI – Dispositions applicables à la zone AUb	84
CHAPITRE XII – Dispositions applicables à la zone AUL	93
Dispositions applicables aux zones agricoles	102
CHAPITRE XIII – Dispositions applicables à la zone A	103
CHAPITRE XIV – Dispositions applicables à la zone AH	111
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	119
CHAPITRE XV – Dispositions applicables à la zone N	121
Annexe : définitions	128



Dispositions générales

CHAPITRE 1 - dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme relatives aux Plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT GENEST LERPT.

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

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

- 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 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.

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-1920 du 5 février 1986 relatives à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et 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 et sur le plan des servitudes.

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

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 pré-câblage 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 DG 3 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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 (projection du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) par la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE DG 4 - 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
- Installations et travaux divers articles L 441-2

ARTICLE DG 5 - 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 :

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 planter.

- ZONE UA : cette zone correspond au centre-ville de Saint-Genest-Lerpt. Elle comprend un sous-secteur UAa correspondant au centre de Côte Chaude.

- ZONE UB : cette zone correspond à l'extension du centre
- ZONE UC : cette zone correspond aux zones pavillonnaires et UCa aux zones pavillonnaires avec orientation d'aménagement et de programmation
- ZONE UCgv : cette zone correspond à l'aire d'accueil pour les gens du voyage aujourd'hui aménagée
- ZONE UL : cette zone correspond aux activités de loisirs, services et équipements
- ZONE UF : cette zone correspond aux espaces réservés aux activités industrielles et artisanales
- ZONE UFc : cette zone correspond aux espaces réservés aux activités industrielles et artisanales avec possibilité de création de nouveaux commerces de manière limitée

B/ LES ZONES A URBANISER. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, 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 AUa : zone à urbaniser sous condition, à vocation d'habitat avec orientations d'aménagement et de programmation
- ZONE AUb : zone à urbaniser sous conditions, à vocation d'habitat
- ZONE AUL : zone urbanisable sous conditions, à vocation de loisirs, services et équipements

C/ LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage, en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Elle comprend un sous-secteur Aco, correspondant aux terrains exploités par l'agriculture en secteur de corridor écologique.

- ZONE AH : cette zone correspondent aux hameaux qu'il est prévu de conforter comme secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), conformément à l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

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.

Elle comprend 3 sous-secteurs : NL correspondant au camp naturisme existant dans le secteur de la Robertanne. Ce sous-secteur autorise uniquement les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des bâtiments de loisir existants ; Nr correspondant à l'emprise des infrastructures d'importance d'agglomération ; Nco correspondant à la zone naturelle en secteur de corridor écologique.

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 les plans de zonage : pièces n°5, 5a et 5b du dossier de PLU et sont énumérés dans la pièce n°6.

F/ LES ESPACES BOISES A CONSERVER OU A CREER

Ils sont repérés selon une trame spécifique sur le plan de zonage (pièce n°5 du PLU).

ARTICLE DG 6 - ADAPTATIONS MINEURES

A/ "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 DG 7 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés, pourra être autorisée à condition que la demande

soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre, déduction faite de la suspension liée à une procédure d'indemnisation, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

ARTICLE DG 8 - RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 3, 8, 10, 15, 201 et 201.1 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 DEPARTEMENTALES	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	Habitations	Autres constructions
Numéro		
RD 3	50 m	35 m
RD 201	50 m	35 m
RD 8	35 m	25 m
RD 10	15 m	15 m
RD 15	15 m	15 m
RD 201-1	15 m	15 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'aménagements 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.

- Eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales
- la création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

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

Elle comprend un sous-secteur UAa correspondant quartier de Côte Chaude, avec des règles d'implantation différentes.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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 caravaning, 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 ou forestier

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

Sont autorisées sous conditions :

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.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera réalisé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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 portails devront s'ouvrir sur le domaine privé et non sur le domaine public. 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. 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.

3.2 Voiries :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures compris.

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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conformes à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l/s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

- a) en UA, à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- b) en UAa, avec un recul de 3m maximum. Toutefois l'alignement est autorisé pour les bâtiments existants.

6.2 Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, au maximum de 5m.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- b) lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

Lorsque la parcelle donne sur deux voies parallèles, le bâtiment principal devra être implanté sur la voie majeure et respecter les dispositions du paragraphe 6.1.

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

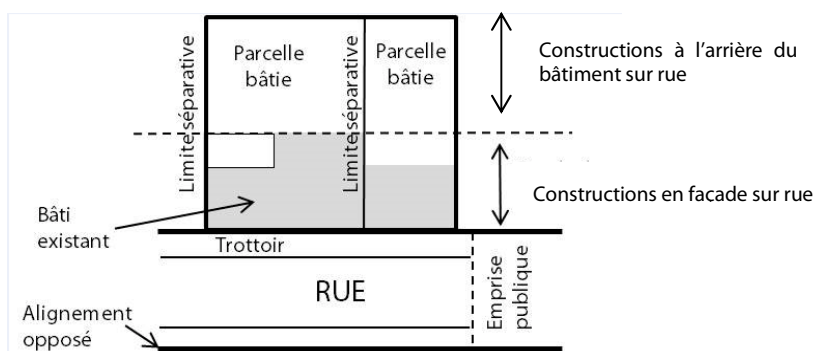
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions en façade sur rue doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre. Cf. croquis explicatif ci-dessous

7.2 Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :

- si leur hauteur totale n'excède pas 3,50m.
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur
- dans le cas de maisons jumelées, groupées ou en bande



7.3 Des dispositions différentes pourront être appliquées pour l'implantation des piscines, ces dernières pourront être construites dans la marge de recul.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

10.1 Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres.

Le bâtiment principal implanté en limite de la voie devra avoir au minimum un rez-de-chaussée + un étage.

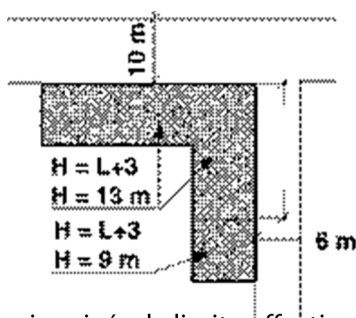
La hauteur totale des constructions annexes non contiguës au bâtiment principal (telles que garages,...) ne peut dépasser 4,00 m.

10.3 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 linéaire.

Cf. croquis ci-après.



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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

L'implantation et 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.

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %. La ligne de faîtage doit être parallèle à la voie pour les bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge, brun, grises ou anthracite.

Les toitures-terrasses, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques sont admis en toitures à condition d'être intégrés dans la pente de toit.

Pour les vérandas les produits verriers ou en polycarbonates sont autorisés en dessous de 20m². Au-delà, il conviendra d'utiliser les matériaux classiquement préconisés, de préférence en harmonie avec les constructions existantes. Dans le cadre d'extension sous forme de toiture, l'architecture devra être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain.

L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

a) Le long des voies, les clôtures seront constituées par des grilles ou barrières de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m compris le mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0,80 m. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m. Des clôtures plus élevées ou pleines sont autorisées 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 mesurée à partir du terrain naturel.

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 :

- 1,8 places pour la création d'habitations à usage de logements collectifs
- 2 places pour la création d'habitations à usage de logements individuels. Toutefois, en cas d'impossibilité avérée, le nombre de place de stationnement minimum à créer pourra être ramené à une place.

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

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 proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond aux extensions relativement denses du centre où les bâtiments sont construits en ordre discontinu ou en léger retrait de la voie.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances sonores, visuelles, olfactives...) 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 caravaning, 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 ou forestier

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

Sont autorisées sous conditions :

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.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

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 portails devront s'ouvrir sur le domaine privé et non sur le domaine public.

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

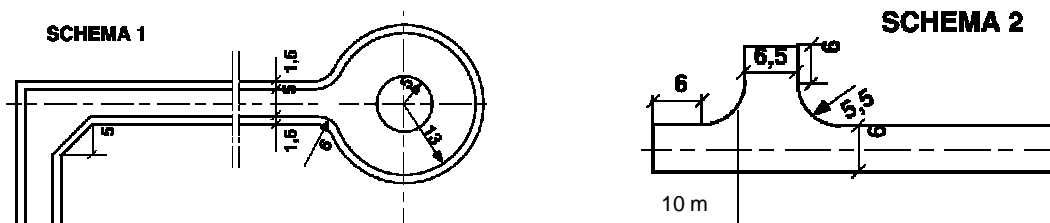
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2 Voiries :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après (le schéma 2 est valable uniquement si la voirie fait moins de 80 m où dans le cas de terrains très pentus ou si les contraintes topographiques ne le permettent pas).



ARTICLE UB 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 5 m maximum. Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé. En cas de constructions édifiées en recul, les clôtures devront être maintenues à l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, au maximum de 5 m.

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

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

7.2 Des dispositions différentes pourront être appliquées pour l'implantation des piscines, ces dernières pourront être construites dans la marge de recul.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées de telle manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux sur la voie principale jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 m.

La hauteur totale des constructions annexes (telles que garages buanderies etc., non contiguës au bâtiment principal) ne peut pas dépasser 4 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

Les constructions qu'elle qu'en soit la 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.

11.2. Constructions :

L'implantation et 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.

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %. La ligne de faîtage doit être parallèle à la voie pour les bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge, brun, grises ou anthracite.

Les toitures-terrasses, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques sont admis en toitures à condition d'être intégrés dans la pente de toit.

Pour les vérandas les produits verriers ou en polycarbonates sont autorisés en dessous de 20m². Au-delà, il conviendra d'utiliser les matériaux classiquement préconisés, de préférence en harmonie avec les constructions existantes. Dans le cadre d'extension ou de rénovation, sous forme de toiture, l'architecture et les matériaux devront être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain. L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3. Clôtures :

a) Le long des voies, les clôtures seront constituées par des grilles ou barrières de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m compris le

mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0,90 m. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m. Des clôtures plus élevées ou pleines sont autorisées 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 mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UB 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 :

- 1,8 places pour la création d'habitations à usage de logements collectifs
- 2 places pour la création d'habitations à usage de logements individuels. Toutefois, en cas d'impossibilité avérée, le nombre de place de stationnement minimum à créer pourra être ramené à une place.

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

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 proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

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

13.2 Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

13.3 Dans le cas d'opération de plus de 5 logements, il doit être aménagé une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements, correspondant à 10 % de la surface totale de l'opération.

13.4 Dans le cas d'opérations de plus de 5 logements, les aires de stationnement devront être plantées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE IV - Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone UC

La zone UC correspond à des quartiers composés essentiellement d'habitats pavillonnaires, moins denses.

Elle comprend un sous-secteur UCa, correspondant à des secteurs de fortes pentes et largement boisés dans lequel une urbanisation s'est développée sur un parcellaire de grande dimension, et sous la forme de maisons de maîtres ou château. L'évolution de l'urbanisation dans ce secteur est particulièrement sensible d'un point de vue paysager.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 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 ou forestier

1.8 Les constructions à usage de commerce et service

1.9 Les constructions à usage industriel ou d'entrepôt

1.10 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

1.11 Toutes les constructions ou aménagement de sol visant à obstruer ou imperméabiliser les zones humides, axes de ruissellement ou mares identifiées dans le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1.12 Les défrichements (destruction de l'état boisé d'un terrain en mettant fin à sa destination forestière. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique, par plantation ou régénération naturelle, qui dans ce cas, ne constitue pas un défrichement) dans les espaces boisés classés.

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

Sont autorisées sous conditions :

2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2 Dans la zone UCa, toute nouvelle construction admise par le présent règlement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurantes dans la pièce n°3a du dossier de PLU intitulée «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

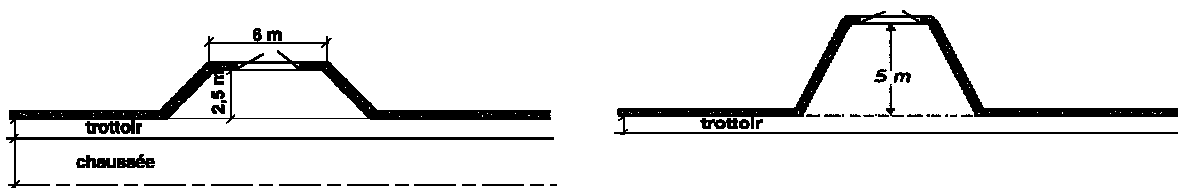
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 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 de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 2,50 m pour les habitations
- 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds. Les entrées ne devront pas se faire dans l'angle de 2 voies.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou la profondeur au minimum de 5 m suivant les croquis ci-dessous, sauf s'il est fait application de l'article 6.



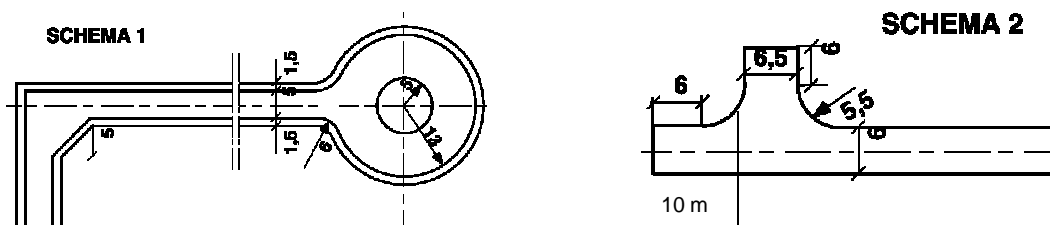
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après (le schéma 2 est valable uniquement si la voirie fait moins de 80 m où dans le cas de terrains très pentus ou si les contraintes topographiques ne le permettent pas).



ARTICLE UC 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l/s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée au plan de zonage.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Dans tous les cas, l'implantation de la construction devra permettre la création d'une entrée bateau, conformément aux dispositions de l'article 3.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

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

7.2 Des dispositions différentes pourront être appliquées pour l'implantation des piscines, ces dernières pourront être construites dans la marge de recul.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées de telle manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain. Il sera au maximum de 0,5.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut jamais excéder 9 m.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages buanderies etc., non contiguës au bâtiment principal ne peut pas dépasser 4 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

L'implantation et 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

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %. La ligne de faitage doit être parallèle à la voie pour les bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge, brun, grises ou anthracite.

Les toitures-terrasses, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques sont admis en toitures à condition d'être intégrés dans la pente de toit.

Pour les vérandas les produits verriers ou en polycarbonates sont autorisés en dessous de 20m². Au-delà, il conviendra d'utiliser les matériaux classiquement préconisés, de préférence en harmonie avec les constructions existantes. Dans le cadre d'extension ou de rénovation sous forme de toiture, l'architecture et les matériaux devront être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain. L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la

base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

a) Le long des voies, les clôtures seront constituées par des haies vives ou de grilles ou barrières de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m compris le mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0,80 m. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m.

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 mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UC 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 les articles ci-dessous.

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.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation collective :

2 places de stationnement par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuel :

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

12.3 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.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

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

13.2 Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

13.3 Dans le cas d'opération de plus de 5 logements, il doit être aménagé une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements, correspondant à 10 % de la surface totale de l'opération.

13.4 Dans le cas d'opérations de plus de 5 logements, les aires de stationnement collectives ou privées devront être plantées.

13.5 Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 20% de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente, de loisirs ou d'agrément. Elle devra être intégrée à la composition d'ensemble de l'opération, et être intégrée dans le paysage. Elle devra être aménagée en continuité des secteurs repérés comme espaces écologiques le cas échéant.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UCgv

Caractère de la zone UCgv

Il s'agit d'une zone équipée, destinée à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UCgv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles admises à l'article UCgv2 du présent règlement.

ARTICLE UCgv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, à condition d'être intégrés dans le paysage :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires à une aire d'accueil pour les gens du voyage
- le stationnement des caravanes et des autocaravanes
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UCgv 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8.

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.

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 portails doivent 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.

3.2 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.

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

ARTICLE UCgv 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage

des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC_{gv} 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UC_{gv} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UC_{gv} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m,
- soit sur limites séparatives lorsqu'il s'agit de constructions accolées.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UCgv 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UCgv 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 5 m.

ARTICLE UCgv 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

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

ARTICLE UCgv 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UCgv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE UCgv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UCgv 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UCgv 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone UL :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à des activités de loisirs.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour l'environnement.
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 Les entrepôts
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.6 Les constructions à usage de commerce et service
- 1.7 Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt
- 1.8 Les constructions à usage agricole ou forestier
- 1.9 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- 2.1 Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs sous réserve que celles-ci s'insèrent dans un aménagement paysager de la zone.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur insertion dans le paysage.
- 2.3 Les constructions d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation autorisés.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

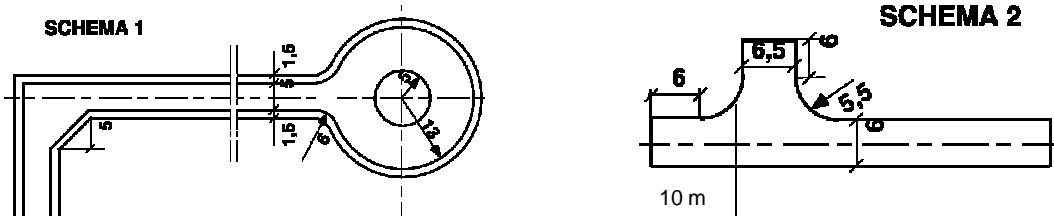
Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après (le schéma 2 est valable uniquement si la voirie fait moins de 80 m où dans le cas de terrains très pentus ou si les contraintes topographiques ne le permettent pas).



ARTICLE UL 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. Peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

10.1 Hauteur absolue :

La hauteur au faitage des constructions est limitée à 20 m.

Des dépassements pourront être admis pour les ouvrages techniques.

10.2 Hauteur relative par rapport :

a) aux voies publiques :

La hauteur de chaque 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'inégale largeur, 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.

b) aux limites séparatives :

La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance à la limite ($H=2L$).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

L'implantation et l'aspect des constructions et notamment celui des toitures, seront compatibles 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.

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %.

La ligne de faitage doit être parallèle à la voie pour les bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les toiture-terrasse, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques sont admis en toitures à condition d'être intégrés dans la pente de toit.

Les matériaux utilisés en toiture devront être en harmonie avec l'environnement.

Dans le cadre d'extension ou d'une rénovation sous forme de toiture, l'architecture et les matériaux devront être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain. L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

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

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m. 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 mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UL 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 qui doivent être aménagées sur la propriété.

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.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

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

13.2 Le traitement paysager de la parcelle est obligatoire pour faciliter l'insertion de la construction dans son contexte.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone UF :

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités artisanales, aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.4 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.5 Les nouvelles constructions à usage de commerce et service
- 1.6 Les constructions à usage agricole ou forestier
- 1.7 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- 2.1 Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- 2.3 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
- 2.4 Toutes nouvelles constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage, et qu'elles ne soient pas implantées en-dessous de la ligne haute tension traversant la zone.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

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 portails doivent 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.

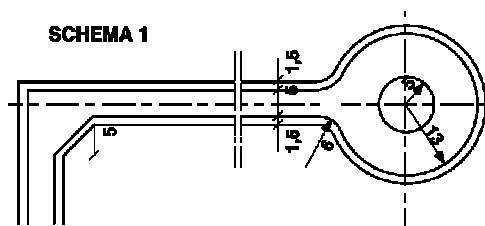
3.2 Voirie :

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

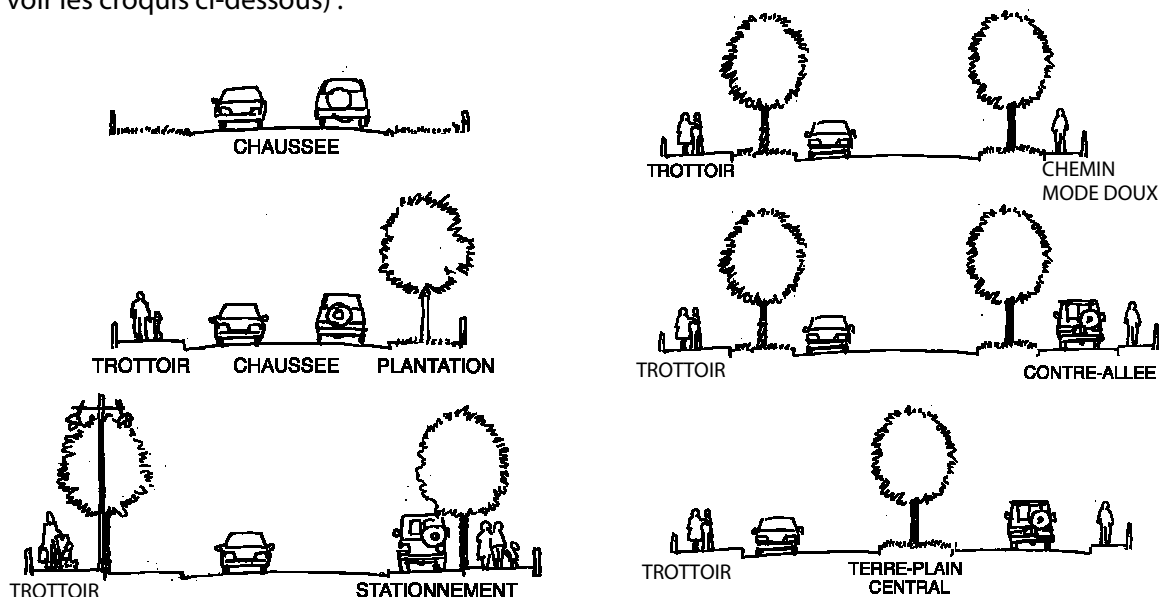
Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 8 m.

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

Cf. le croquis ci-après :



Les voies pourront être traitées avec des profils différents selon leur hiérarchie (à titre indicatif voir les croquis ci-dessous) :



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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l/s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les clôtures, il peut être imposé un pan coupé de 5 m maximum à l'angle de deux voies.

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

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

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

11.1 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.

11.2 Constructions :

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

a) La volumétrie :

- Petits volumes :

Ils seront traités avec simplicité.

Il conviendra d'éviter les toitures complexes, les emboîtements de petits volumes, les décrochements nombreux

- Grands volumes :

Afin d'éviter un effet massif du bâtiment, il sera recherché un rythme pour le traitement du volume soit avec une structure porteuse apparente, la couleur, les matériaux, les ouvertures, etc. Il pourra aussi être envisagé le traitement de plusieurs volumes articulés entre eux (décrochement, traitement de façades ...).

b) Les façades :

Les rythmes des façades devront être en harmonie avec les volumes et l'environnement.

Afin d'animer le paysage urbain et lui rendre une échelle humaine, la façade sur rue sera traitée avec des ouvertures. L'organisation du bâtiment pourra envisager l'implantation de la partie bureau sur la rue.

Cette façade devra présenter une certaine longueur et une certaine composition afin d'éviter l'effet "pignon" sur la rue.

. Petits volumes :

Les différentes façades seront traitées de façon homogène : mêmes matériaux ..., les fonctions du bâtiment se distinguant plutôt par le rythme des ouvertures.

. Grands volumes :

Un même soin sera apporté aux dessins et à la réalisation des différentes façades quelle que soit la destination des corps de bâtiment. Ces façades pourront éventuellement présenter des conceptions différentes, selon les volumes et les fonctions sans compromettre une lecture homogène du bâtiment.

c) Les matériaux, les couleurs :

On devra limiter le nombre de matériaux et de couleurs à utiliser par bâtiment. Notamment, on évitera l'utilisation systématique des vitres réfléchissantes pour l'ensemble du bâtiment car c'est un matériau à l'impact paysager fort qu'il convient d'utiliser à bon escient et en proportion limitée par rapport à la surface totale de la façade.

Les couleurs vives seront utilisées de façon parcimonieuse pour souligner l'enseigne ou certains détails d'architecture.

d) Les enseignes :

Elles devront être intégrées à la façade ou au volume. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux de style différent est à proscrire.

e) Les panneaux solaires et tuiles photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans la mesure où celles-ci seraient édifiées, les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront être les moins visibles possibles et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire voies comportant ou non un mur bahuts. Le mur bahut est limité à 80 cm de hauteur maximum. Les clôtures ne dépasseront pas 2 m.

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 au minimum :

12.1 Pour le personnel :

2 places pour 3 emplois

12.2 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 ET ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

13.1 Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

13.2 Il faudra planter un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

13.3 Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

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

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UF 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone UFc

Caractère de la zone UFc

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités artisanales, aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées, et aujourd'hui occupée par de nombreux commerces et services.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UFc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.4 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.5 Les nouvelles constructions à usage de commerce et service autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.6 Les constructions à usage agricole ou forestier
- 1.7 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

ARTICLE UFc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- 2.1 Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- 2.3 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
- 2.4 Les nouvelles constructions à usage de commerce et service de niveau 2 (cf. définition en annexe du présent règlement), dans la limite de 25% d'extension de la surface de vente totale de la zone à la date d'approbation du SCoT.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UFc 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

En outre, les portails doivent 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.

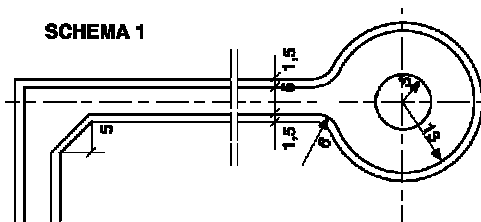
3.2 Voirie :

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

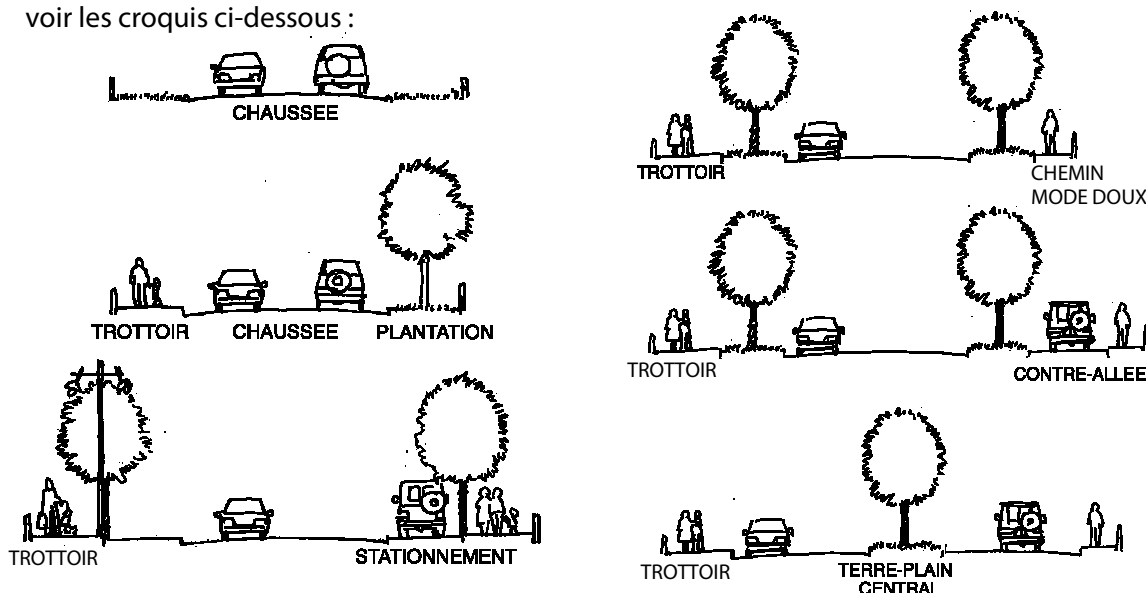
Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 8 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après



Les voies pourront être traitées avec des profils différents selon leur hiérarchie (à titre indicatif voir les croquis ci-dessous) :



ARTICLE UFc 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l/s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UFc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UFc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer. Pour les clôtures, il peut être imposé un pan coupé de 5 m maximum à l'angle de deux voies.

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

ARTICLE UFc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur

ARTICLE UFc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UFc 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UFc 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UFc 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

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

11.1 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.

11.2 Constructions :

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

a) La volumétrie

. Petits volumes :

Ils seront traités avec simplicité.

Il conviendra d'éviter les toitures complexes, les emboîtements de petits volumes, les décrochements nombreux

. Grands volumes :

Afin d'éviter un effet massif du bâtiment, il sera recherché un rythme pour le traitement du volume soit avec une structure porteuse apparente, la couleur, les matériaux, les ouvertures, etc. Il pourra aussi être envisagé le traitement de plusieurs volumes articulés entre eux (décrochement, traitement de façades ...).

b) Les façades :

Les rythmes des façades devront être en harmonie avec les volumes et l'environnement.

Afin d'animer le paysage urbain et lui rendre une échelle humaine, la façade sur rue sera traitée avec des ouvertures. L'organisation du bâtiment pourra envisager l'implantation de la partie bureau sur la rue.

Cette façade devra présenter une certaine longueur et une certaine composition afin d'éviter l'effet "pignon" sur la rue.

. Petits volumes :

Les différentes façades seront traitées de façon homogène : mêmes matériaux ..., les fonctions du bâtiment se distinguant plutôt par le rythme des ouvertures.

. Grands volumes :

Un même soin sera apporté aux dessins et à la réalisation des différentes façades quelle que soit la destination des corps de bâtiment. Ces façades pourront éventuellement présenter des conceptions différentes, selon les volumes et les fonctions sans compromettre une lecture homogène du bâtiment.

c) Les matériaux, les couleurs :

On devra limiter le nombre de matériaux et de couleurs à utiliser par bâtiment. Notamment, on évitera l'utilisation systématique des vitres réfléchissantes pour l'ensemble du bâtiment car c'est un matériau à l'impact paysager fort qu'il convient d'utiliser à bon escient et en proportion limitée par rapport à la surface totale de la façade.

Les couleurs vives seront utilisées de façon parcimonieuse pour souligner l'enseigne ou certains détails d'architecture.

d) Les enseignes :

Elles devront être intégrées à la façade ou au volume. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux de style différent est à proscrire.

e) Les panneaux solaires et tuiles photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans la mesure où celles-ci seraient édifiées, les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront être les moins visibles possibles et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire voies comportant ou non un mur bahuts. Le mur bahut est limité à 80 cm de hauteur maximum. Les clôtures ne dépasseront pas 2 m.

ARTICLE UFc 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 au minimum :

12.1 Pour le personnel :

2 places pour 3 emplois

12.2 Pour le fonctionnement de l'établissement autre qu'à vocation de commerce :

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.

12.3 Pour les établissements à vocation de commerce :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

13.1 Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

13.2 Il faudra planter un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

13.3 Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

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

ARTICLE UFc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UFc 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UFc 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



**Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**



CHAPITRE X – Dispositions applicables à la zone AUa

Caractère de la zone AUa :

Il s'agit de zones actuellement insuffisamment équipées, destinées, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire isolé, groupé, jumelé et petits collectifs.

L'urbanisation et l'équipement de la zone interviendront en une ou plusieurs opérations dans le cadre d'un schéma d'ensemble permettant d'assurer la cohérence de l'aménagement. Chaque opération devra justifier de cette cohérence par tout moyen approprié, tel qu'une notice explicative.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUa 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 caravaning, 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
- 1.7 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUb2
- 1.8 Les constructions à usage de commerce et service
- 1.9 Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt
- 1.10 Les constructions à usage agricole ou forestier
- 1.11 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

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

Sont admis sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations nouvelles à destination de logement, ne sont admises qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, et comportant l'équipement du secteur aménagé ainsi que les modalités de raccordement aux voiries et réseaux publics, à la charge de l'aménageur. Cette condition ne s'applique pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

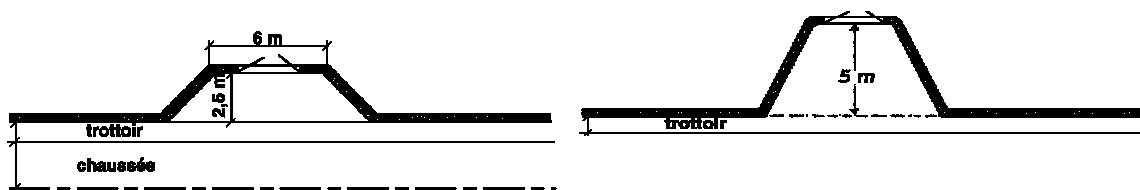
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

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 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 de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 2,50 m pour les habitations
- 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

Les entrées ne devront pas se faire dans l'angle de 2 voies.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou la profondeur au minimum de 5 m suivant les croquis ci-dessous, sauf s'il est fait application de l'article 6.



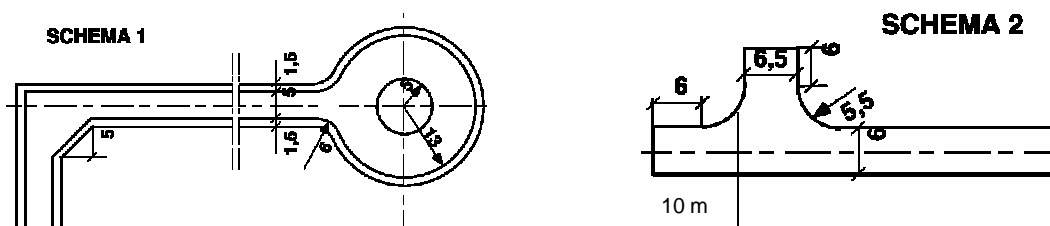
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après (le schéma 2 est valable uniquement si la voirie fait moins de 80 m où dans le cas de terrains très pentus ou si les contraintes topographiques ne le permettent pas).



ARTICLE AUa 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l/s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou de

la marge de recul portée au plan de zonage, ou, de celle figurant dans les orientations d'aménagements et de programmation (cf. pièce n° 3a du dossier de PLU).

Dans tous les cas, l'implantation de la construction devra permettre la création d'une entrée bateau, conformément aux dispositions de l'article 3.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout de toiture avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance est admise pour les débords de toiture et les balcons dans une limite de 0,80 mètre
- soit le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur
 - à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.2 Pour les maisons existantes :

Des dispositions différentes pourront être appliquées pour l'implantation des piscines, ces dernières pourront être construites dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les maisons individuelles (isolées, groupées ou jumelées)
- 13 mètres pour les immeubles collectifs à usage d'habitation.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages buanderies, etc., non contiguës au bâtiment principal ne peut pas dépasser 4 m.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

Les constructions doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2 Constructions :

L'implantation et l'aspect des constructions et notamment celui des toitures, seront compatibles 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.

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %. La ligne de faîtage doit être parallèle à la voie pour les bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge, brun, grises ou anthracite.

Les toitures-terrasses, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques sont admis en toitures à condition d'être intégrés dans la pente de toit.

Pour les vérandas les produits verriers ou en polycarbonates sont autorisés en dessous de 20m². Au-delà, il conviendra d'utiliser les matériaux classiquement préconisés, de préférence en harmonie avec les constructions existantes. Dans le cadre d'extension sous forme de toiture, l'architecture et les matériaux devront être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à

être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain. L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

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

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m. 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 mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE AUa 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 les articles ci-dessous. 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.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation collective :

1,8 place de stationnement par logement collectif. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuel :

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

12.3 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.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

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

13.2 Au moins 10% de la surface des parcelles à bâtir devra faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 Dans le cas d'opérations de plus de 5 logements, les aires de stationnement collectives ou privées devront être plantées.

13.4 Dans le cas d'opération de plus de 5 logements, il doit être aménagé une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements, correspondant à, au moins, 10 % de la surface totale de l'opération

13.5 Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 20% de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente, de loisirs ou d'agrément. Elle devra être intégrée à la composition d'ensemble de l'opération, et dans le paysage. Elle devra être aménagée en continuité des secteurs repérés comme espaces écologiques le cas échéant.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUa 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE XI – Dispositions applicables à la zone AUb

Caractère de la zone AUb

Il s'agit de zones actuellement insuffisamment équipées, destinées, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire isolé, groupé, jumelé et petits collectifs.

L'urbanisation et l'équipement de la zone interviendront en une ou plusieurs opérations dans le cadre d'un schéma d'ensemble permettant d'assurer la cohérence de l'aménagement. Chaque opération devra justifier de cette cohérence par tout moyen approprié, tel qu'une notice explicative.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUb 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 caravaning, 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

1.7 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUb2

1.8 Les constructions à usage de commerce et service

1.9 Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt

1.10 Les constructions à usage agricole ou forestier

1.11 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

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

Sont admis sous conditions :

2.1 Toutes les occupations et utilisations nouvelles à destination de logement, ne sont admises qu'à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, et comportant l'équipement du secteur aménagé ainsi que les modalités de raccordement aux voiries et réseaux publics, à la charge de l'aménageur. Cette condition ne s'applique pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans ces secteurs (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

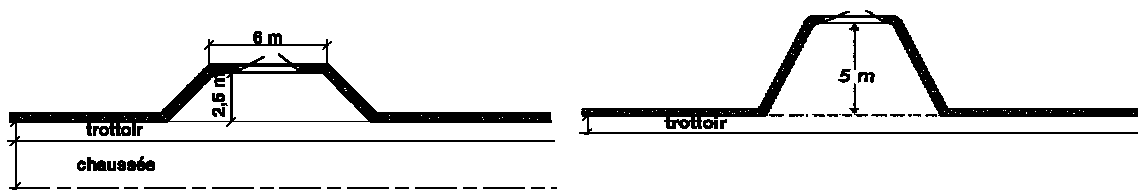
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

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 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 de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 2,50 m pour les habitations
- 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

Les entrées ne devront pas se faire dans l'angle de 2 voies.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou la profondeur au minimum de 5 m suivant les croquis ci-dessous, sauf s'il est fait application de l'article 6.



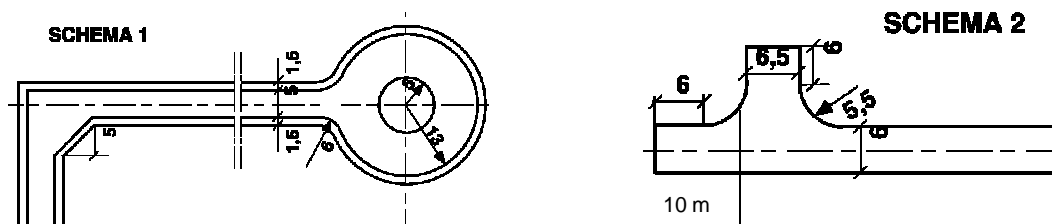
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après (le schéma 2 est valable uniquement si la voirie fait moins de 80 m où dans le cas de terrains très pentus ou si les contraintes topographiques ne le permettent pas).



ARTICLE AUB 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée au plan de zonage, ou, de celle figurant dans les orientations d'aménagements et de programmation (cf. pièce n° 3a du dossier de PLU).

Dans tous les cas, l'implantation de la construction devra permettre la création d'une entrée bateau, conformément aux dispositions de l'article 3.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout de toiture avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance est admise pour les débords de toiture et les balcons dans une limite de 0,80 mètre
- soit le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur
 - à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.2 Pour les maisons existantes :

Des dispositions différentes pourront être appliquées pour l'implantation des piscines, ces dernières pourront être construites dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les maisons individuelles (isolées, groupées ou jumelées)
- 13 mètres pour les immeubles collectifs à usage d'habitation.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages buanderies, etc., non contiguës au bâtiment principal ne peut pas dépasser 4 m.

ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

Les constructions doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2 Constructions :

L'implantation et l'aspect des constructions et notamment celui des toitures, seront compatibles 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.

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %. La ligne de faîtage doit être parallèle à la voie pour les bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge, brun, grises ou anthracite.

Les toitures-terrasses, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques sont admis en toitures à condition d'être intégrés dans la pente de toit.

Pour les vérandas les produits verriers ou en polycarbonates sont autorisés en dessous de 20m². Au-delà, il conviendra d'utiliser les matériaux classiquement préconisés, de préférence en harmonie avec les constructions existantes. Dans le cadre d'extension sous forme de toiture, l'architecture et les matériaux devront être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain. L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

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

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m. 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 mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE AUB 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 les articles ci-dessous. 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.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation collective :

1,8 place de stationnement par logement collectif. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuel :

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

12.3 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.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

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

13.2 Au moins 10% de la surface des parcelles à bâtir devra faire l'objet d'un traitement paysager

13.3 Dans le cas d'opérations de plus de 5 logements, les aires de stationnement collectives ou privées devront être plantées.

13.4 Dans le cas d'opération de plus de 5 logements, il doit être aménagé une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements, correspondant à, au moins, 10 % de la surface totale de l'opération

13.5 Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 20% de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente, de loisirs ou d'agrément. Elle devra être intégrée à la composition d'ensemble de l'opération, et être intégrée dans le paysage. Elle devra être aménagée en continuité des secteurs pépérés comme espaces écologiques le cas échéant.

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUb 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUb 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE XII – Dispositions applicables à la zone AUL

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à des équipements collectifs à vocation de loisirs, ou à vocation sociale.

Celle-ci peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour l'environnement,
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.3 Les entrepôts,
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUL2,
- 1.6 Les constructions à usage de commerce et service,
- 1.7 Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat,
- 1.8 Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- 1.9 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Toutes les occupations et utilisations nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUL 3 : ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8.

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.

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 particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

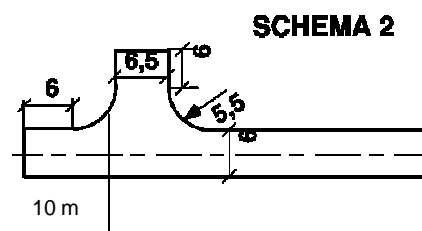
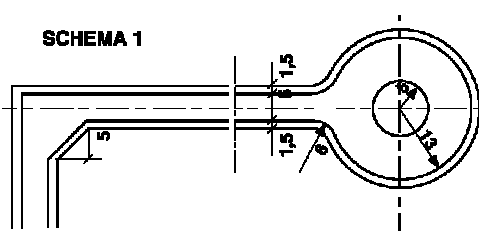
Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après (le schéma 2 est valable uniquement si la voirie fait moins de 80 m où dans le cas de terrains très pentus ou si les contraintes topographiques ne le permettent pas).



ARTICLE AUL 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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) aux 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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à

l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

6.3 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m,
- soit le long des limites séparatives :
 - o s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
 - o s'il s'agit d'une opération d'ensemble.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

10.1 Hauteur absolue :

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 20m.
Des dépassements pourront être admis pour les ouvrages techniques.

10.2 Hauteur relative par rapport :

a) aux voies publiques :

La hauteur de chaque 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'inégale largeur, 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.

b) aux limites séparatives :

La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance à la limite ($H=2L$).

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

L'implantation et l'aspect des constructions et notamment celui des toitures, seront compatibles 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.

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %. La ligne de faîtage doit être parallèle à la voie pour les

bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les toitures-terrasses, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux utilisés en toiture devront être en harmonie avec l'environnement.

Dans le cadre d'extension sous forme de toiture, l'architecture et les matériaux devront être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain. L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires et tuiles photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

a) Le long des voies, les clôtures seront le moins visibles possibles, et constituées par des haies vives ou de grilles ou barrières de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur

totale n'excédera pas 1,60 m compris le mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0,60 m. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m. 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 mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE AUL 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 qui doivent être aménagées sur la propriété.

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.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

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

13.2 Le traitement paysager de la parcelle est obligatoire pour faciliter l'insertion de la construction dans son contexte.

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



ARTICLE AUL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

**Dispositions applicables
aux zones agricoles**

CHAPITRE XIII – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

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.

Elle comprend un sous-secteur Aco, correspondant aux terrains exploités par l'agriculture situés en secteur de corridor écologique.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.4 Les terrains de camping autres que ceux mentionnés à l'article A2, le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.5 Les habitations légères de loisirs autres que celles mentionnées à l'article A2,
- 1.6 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2,
- 1.7 Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureau des secteurs secondaires ou tertiaires
- 1.8 Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements et coopératives.
- 1.9 Les abris pour animaux autres que ceux correspondant à des annexes liées à des constructions existantes
- 1.10 Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol autres que celle mentionnées à l'article A2 en zone Aco ainsi que les affouillements de sol.
- 1.11 Les centrales d'énergie solaire sur sols non stériles.
- 1.12 Toutes les constructions ou aménagement de sol visant à obstruer ou imperméabiliser les zones humides, axes de ruissellement ou mares identifiées dans le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 Dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitations agricoles en activité, les constructions et (ou) extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf s'il existe entre la construction prévue et le bâtiment agricole un bâtiment occupé par des tiers à l'exploitation.

- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou coopératives d'utilisation du matériel agricole.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la limite de 130 m² maximum, et à condition que ce nouveau logement soit situé à moins de 100 m du bâtiment d'exploitation principal.
- 2.4 Les installations de tourisme à la ferme (camping à la ferme, fermes auberges, gîtes ruraux, chambres d'hôtes) complémentaires et accessoires à une exploitation agricole. Les gîtes ruraux ne seront autorisés que par la transformation des bâtiments existants et de caractère.
- 2.5 Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- 2.7 Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation nécessaire et complémentaire à une exploitation.
- 2.8 Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation agricole en activité.
- 2.9 L'extension mesurée des bâtiments existants à vocation d'habitat non liés et non nécessaires à l'activité agricole est admise dans la limite de 250 m² de surface de plancher finale après travaux, et à condition qu'elle ne soit pas située dans un rayon de 100 m autour de sièges d'exploitation agricole en activité. Les bâtiments inférieures à 60 m² de surface de plancher sont exclus de cette possibilité.
- 2.10 Les annexes aux habitations existantes ou admises d'une surface inférieure à 50 m² maximum de surface de plancher totale (hors piscine) sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 m de ces dernières.
- 2.11 Les occupations et utilisation du sol admis par le présent règlement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur l'ensemble de la zone (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

En zone Aco seuls sont admis l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume intérieur ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés dans la zone. Les aménagements admis devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur l'ensemble de la zone (cf. pièce n° 3a du dossier de PLU).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux inférieurs à 20 m², à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés 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.

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

3.2. 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 :

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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc... et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Voir DG8.

Les façades des constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. 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.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 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.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Pour les bâtiments d'habitation :

Se référer au règlement de la zone UC.

Pour les 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 :

L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique. Les pentes seront comprises entre 15% et 40 %.

Les couvertures seront réalisées en bâche plastifiée pour les bâtiments type tunnel

Les couvertures des toitures traditionnelles seront exécutées soit:

- en tuiles neuves de couleur naturelle rouge ou d'autres couleurs pouvant s'insérer dans le paysage (vert, gris).
- en plaques fibrociment 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, soit en bardage. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

Clôtures :

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par cet article.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visibles possibles.

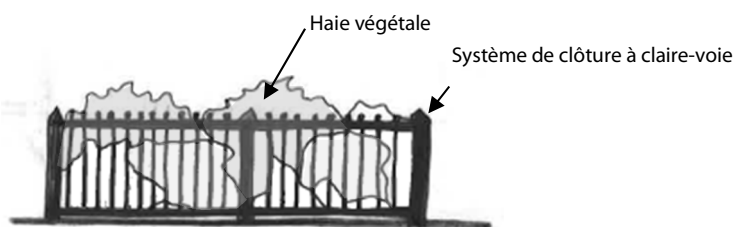
Les panneaux solaires sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la

technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

En zones Aco, les clôtures seront réalisées :

- soit par une haie végétale réalisée de préférence d'essences locales variées comprenant des arbustes à feuilles caduques,
- soit par un système à claire-voie léger réalisé de préférence en bois ou en métal permettant le passage des petits animaux, doublé ou non d'une haie végétale,



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

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

13.2 Les haies bocagères repérées sur le plan de zonage devront être maintenues ou entretenues selon les recommandations précisées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmatons» cf. Pièce n° 3a du dossier de PLU.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE XIV – Dispositions applicables à la zone AH

Caractère de la zone AH

Il s'agit d'anciens hameaux traditionnels, situés en dehors du tissu aggloméré existant identifié par la SCoT Sud Loire, desservis par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées.

Il s'agit de maintenir ces secteurs sous la forme de «Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité».

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AH 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 carrière
- 1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les installations classées
- 1.7 Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureau ainsi que les installations classées
- 1.8 Les commerces et services
- 1.9 Les exploitations agricoles et forestières

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

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AH 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

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 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 de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 2,50 m pour les habitations
- 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

Les entrées ne devront pas se faire dans l'angle de 2 voies.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou la profondeur au minimum de 5 m suivant les croquis ci-dessous, sauf s'il est fait application de l'article 6.



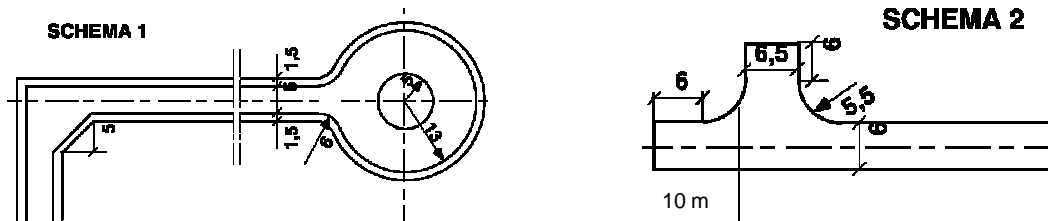
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, véhicules de ramassage d'ordures ménagères et véhicules de déneigement compris.

Cf. les croquis ci-après (le schéma 2 est valable uniquement si la voirie fait moins de 80 m où dans le cas de terrains très pentus ou si les contraintes topographiques ne le permettent pas).



ARTICLE AH 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les terrains fortement pentus, un recul dérogatoire limité à 2 mètres peut être autorisé. La construction des garages peut être autorisée à l'alignement.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :

- si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.2 Des dispositions différentes pourront être appliquées pour l'implantation des piscines, ces dernières pourront être construites dans la marge de recul.

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

Non règlementé

ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain. Il sera au maximum de 0,3.

ARTICLE AH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 m.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages buanderies etc., non contiguës au bâtiment principal ne peut pas dépasser 4 m.

ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

L'implantation et 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.

a) Toitures :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30 et 50 %. La ligne de faîtage doit être parallèle à la voie pour les bâtiments sur rue. Dans le cas de terrains en forte pente, les constructions présentant une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveau pourront être autorisées.

Les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge, brun, grises ou anthracite.

Les toitures-terrasses, qu'elles couvrent tout ou partie d'une construction, ne pourront être autorisées que dès lors que les contraintes liées à l'existant les y obligeront et seulement par défaut. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les vérandas les produits verriers ou en polycarbonates sont autorisés en dessous de 20m². Au-delà, il conviendra d'utiliser les matériaux classiquement préconisés, de préférence en harmonie avec les constructions existantes. Dans le cadre d'extension ou de rénovation sous forme de toiture, l'architecture et les matériaux devront être en harmonie avec l'existant.

b) Façades :

Tout pastiche d'une architecture 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 qui, par leur nature ou l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, doivent l'être, notamment le béton grossier, les parpaings, les briques creuses, les agglomérés...

c) Cas particulier de l'architecture contemporaine :

L'architecture des constructions peut présenter un caractère contemporain. L'expression « contemporain » est définie par :

- l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

d) Les constructions peuvent intégrer des considérations environnementales dès lors que celles-ci contribuent, dans le cadre du présent règlement, à améliorer l'habitat dans le respect de la préservation des ressources.

e) Les panneaux solaires et tuiles photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

f) Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

11.3 Clôtures :

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

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 2,20 m et 1,50 m. 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 mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE AH 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 les articles ci-dessous. 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.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation individuel :

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

12.2 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 proximité, 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.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

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

13.2 Au moins 10% de la surface des parcelles à bâtir devra faire l'objet d'un traitement paysager

ARTICLE AH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AH 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AH 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

**Dispositions applicables
aux zones naturelles et
forestières**

CHAPITRE XV – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation soit pour des raisons de site, soit parce qu'elle est soumise à des risques naturels.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- un secteur NL réservé aux hébergements de loisirs (camp de naturiste)
- un secteur Nr réservé aux grandes infrastructures
- un secteur Nco correspondant à la zone naturelle située en secteur de corridor écologique.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- les occupations et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages,
- les constructions ou aménagements de sol visant à obstruer ou imperméabiliser les zones humides, axes de ruissellement ou mares identifiées dans le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les défrichements (destruction de l'état boisé d'un terrain en mettant fin à sa destination forestière. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique, par plantation ou régénération naturelle, qui dans ce cas, ne constitue pas un défrichement) dans les espaces boisés classés,
- les centrales d'énergie solaire sur sols non stériles.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions en zone N :

2.1 Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies sur l'ensemble de la zone (cf. pièce n°3a du dossier de PLU),

2.2 La transformation des bâtiments existants dans le volume existant

2.3 L'extension mesurée des bâtiments existants à vocation d'habitat est admise dans la limite de 250 m² de surface de plancher finale après travaux, et à condition qu'elle ne soit pas située dans un rayon de 100 m autour de sièges d'exploitation agricole en activité. Les bâtiments inférieures à 60 m² de surface de plancher sont exclus de cette possibilité,

2.4 Les annexes aux habitations existantes ou admises d'une surface inférieure à 50 m² maximum de surface de plancher totale (hors piscine) sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 m de ces dernières,

2.5 L'extension mesurée des bâtiments agricoles existants

2.6 Les constructions et installations à vocation autre qu'habitat, nécessaire au renforcement des exploitations agricoles existantes

2.7 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés dans la zone

2.8 Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation agricole en activité.

2.9 Les exhaussements et les affouillements de sols liés aux ouvrages autorisés dans la zone

2.10 Les centrales d'énergie solaire sont admises à condition qu'elles soient implantées sur des sols stériles, et qu'elles s'insèrent dans le paysage.

Sont admis sous conditions en zone **NL**, tous les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des bâtiments de loisirs existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

En zone **Nco** seuls sont admis, l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume intérieur ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés dans la zone. Les aménagements admis devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définis sur l'ensemble de la zone (cf. pièce n° 3a du dossier de PLU).

Sont admis sous conditions en zone **Nr**, les exhaussements et les affouillements de sols liés aux ouvrages autorisés dans la zone, ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés dans le site.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG8

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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 l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des routes départementales les nouveaux accès privés 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. Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

3.2 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 N 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. L'alimentation en eau potable par une source privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles etc...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le réseau public doit être protégé d'éventuel retour d'eau polluée par des dispositifs agrées. Les réseaux d'alimentation privés existants ou projetés ne seront admis que s'ils sont distincts du réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

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).

Afin d'encourager les économies d'eau, la récupération des eaux de pluie est possible. Dans ce cas, elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à

l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne : l'arrosage et le lavage des véhicules, les chasses d'eau, le lavage des sols. L'eau de pluie peut être utilisée pour des usages professionnels et industriels, sauf dans le cas d'industries nécessitant l'usage d'eau potable.

La réutilisation d'eau de pluie à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

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.

Le débit de fuite des eaux pluviales à la parcelle sera limité à 5 l /s/ha.

4.3 Réseaux secs :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les câbles seront passés sous gaine, en cas de réalisation en souterrain.

Les nouveaux réseaux et branchements de télécommunications (téléphone, fibre optique...), seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies et emprise publique. En outre, les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le plan. Cette distance peut être réduite pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le cas d'extension de celles-ci.

6.2 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 règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 m.

Cependant, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur limite.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les panneaux solaires et tuiles photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur disposition, leur agencement ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble.

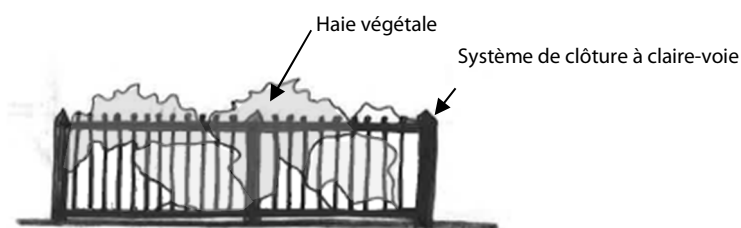
Les ouvrages ayant une fonction de soutènement peuvent être réalisés : en béton armé, en enrochement, ou sous forme de gabion. Leur hauteur est limitée à 2m20 quelle que soit la

technique utilisée ; des ouvrages d'une hauteur supérieure ne pourront être admis que sur la base d'une étude géotechnique confiée à un professionnel agréé et présentée lors de la demande d'autorisation.

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

En zones Nco, les clôtures seront réalisées :

- soit par une haie végétale réalisée de préférence d'essences locales variées comprenant des arbustes à feuilles caduques,
- soit par un système à claire-voie léger réalisé de préférence en bois ou en métal permettant le passage des petits animaux, doublé ou non d'une haie végétale,



N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

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

13.2 Les espaces boisés classés figurant au plan 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.

13.3 Les haies bocagères repérées sur le plan de zonage devront être maintenues ou entretenues selon les recommandations précisées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmations» cf. Pièce n° 3a du dossier de PLU.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Annexe : définitions

- Définition des commerces de niveau 2 (cf. p.106 du DOO du SCoT approuvé le 19/12/2013) :

Le niveau d'envergure dépend de la périodicité de fréquentation du point de vente et de l'étendue géographique de l'attractivité commerciale.

- Niveau 2 : activités commerciales d'envergure «de centralité» :

Le niveau 2 correspond aux points de ventes situés dans les centres-villes, rues, places commerciales insérés dans le tissu urbain des centralités.

Ils répondent en grande partie à des besoins réguliers mais non quotidiens, généralement hebdomadaires ou plus occasionnels. C'est le niveau de tous les commerces de centre-ville, des centres commerciaux, des supermarchés des centralités.



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com