

Commune de CUISEAUX

DEPARTEMENT DE LA SAÔNE-ET-LOIRE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Approbation



4 – Règlement

Document pour approbation

PLU approuvé le 7 juin 2012
Modification simplifiée n°1 : 4 juillet 2013
Modification n°1 : 3 mai 2016

Vu pour être annexé à notre délibération en date du	Le Maire
---	----------

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA	10
CARACTÈRE DE LA ZONE	10
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	11
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	16
ZONE UC	17
CARACTÈRE DE LA ZONE	17
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	17
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	18
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	23
ZONE UH	24
CARACTÈRE DE LA ZONE	24
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	24
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	25
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	30
ZONE UL	31
CARACTÈRE DE LA ZONE	31
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	31
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	31
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	34
ZONE UY	35
CARACTÈRE DE LA ZONE	35
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	35
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	36
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	41
TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....	42
ZONE 1AU	43
CARACTÈRE DE LA ZONE	43
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	43
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	44
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	50
ZONE 1AU Y	51
CARACTÈRE DE LA ZONE	51
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	51
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	52
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	55
ZONE 2AU	57

CARACTÈRE DE LA ZONE	57
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	57
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	57
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	58
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	59
ZONE A	60
CARACTÈRE DE LA ZONE	60
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	60
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	61
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	66
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	67
ZONE N	68
CARACTÈRE DE LA ZONE	68
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	68
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	69
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	74
<u>ANNEXE.....</u>	75

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CUISEAUX**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.
- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien de **CUISEAUX**

La zone **UC**, zone qui correspond aux zones urbaines périphériques.

La zone **UH**, correspondant aux zones urbaines détachées du centre ancien.

La zone **UL** réservée aux équipements et aux loisirs

La zone **UY**, zone réservée aux activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Elle comprend :

Un secteur **UYa** correspondant à l'espace à l'Ouest de la RD1083, qui fait l'objet de prescriptions particulières.

Un secteur **UYb** correspondant à la zone de transition entre la zone d'activité et un secteur d'habitat et dans laquelle on admet seulement des constructions à usage de bureaux ou de service.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte.

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Elle comprend deux secteurs :

- **2AUL** zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation destinée à recevoir des équipements. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **2AUJ** zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation destinée à recevoir des activités. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Elle comprend un secteur **Nc** correspondant à la carrière.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

3 – La définition de construction :

Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Bourgogne– service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON – 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».
Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance* ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA est une zone à caractère central, correspondant au bourg ancien de **CUISEAUX** et à ses développements possibles. Cette zone est principalement destinée à l'habitat et aux commerces. Mais elle peut accueillir aussi des équipements, des services, et des activités artisanales non nuisantes. Les bâtiments sont implantés en ordre continu, ou semi-continu, avec des formes et des volumes inspirés de l'architecture traditionnelle de **CUISEAUX**.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets, de terres ou autres matériaux.
- Les dépôts permanents de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- ~~Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage~~

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m² (sauf pour les activités liées à la restauration ou l'hôtellerie).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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. Le nombre d'accès d'une construction sur une même voie peut être limité à un.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales:

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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 des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité – téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans la mesure du possible, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, de sorte à conserver ou créer des effets de rue.

Lorsque cet effet de rue est déjà existant ou assuré par une partie du projet, voire par un mur de clôture, l'implantation de la construction peut être libre.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Afin de préserver les effets de rue, l'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 m., à partir du sol existant avant terrassement.

Toutefois, il pourra être prescrit que la hauteur des constructions s'harmonise avec celle des bâtiments voisins.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

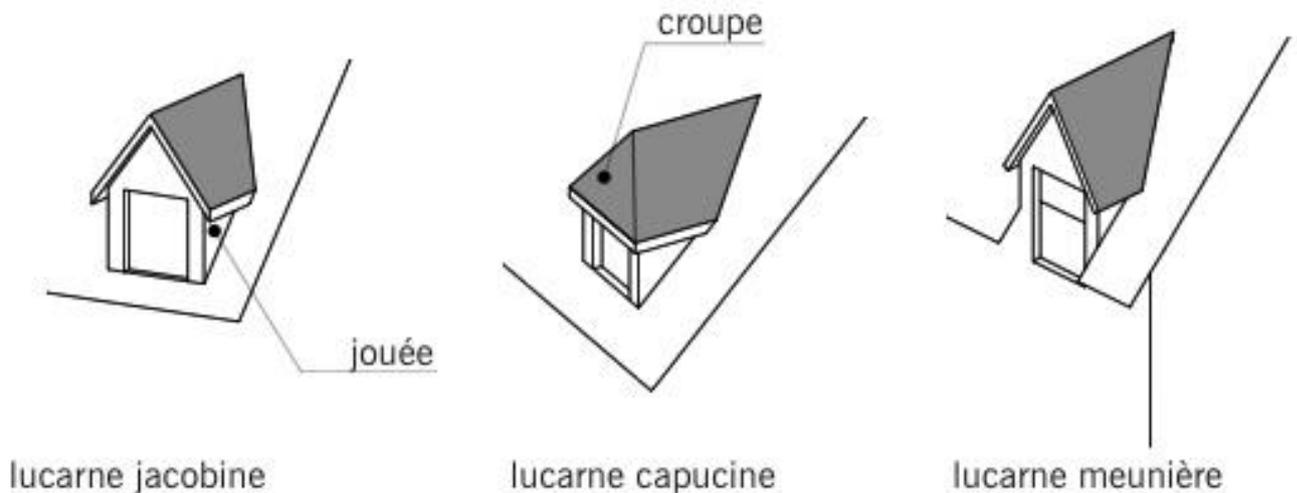
- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment. Cette règle peut ne pas être appliquée dans le cas d'équipement collectif.

2 – Toitures :

- Les maisons anciennes seront restaurées de manière à respecter leurs dispositions d'origine.
- Sont interdits sur toute la zone : les ~~toitures~~ terrasses ; les toitures à un seul pan sur les bâtiments principaux.
- La pente des toitures s'harmonisera avec celle des bâtiments voisins et ne sera aucunement modifiée dans le cas de réfection.
- Pour les toitures en tuiles plates, cette pente sera comprise entre 80% et 110%.

Pour les toitures en tuiles canal, elle sera comprise entre 30% et 45%.

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture d'une surface maximale de 1,5 m², et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Les toitures existantes seront restaurées en harmonie par rapport aux toits existants. Elles présenteront un aspect de tuiles plates ou creuses de couleur rouge foncé nuancé. Le panachage de tuiles de teintes différentes est autorisé dans la mesure où il est réalisé de manière irrégulière. Les éléments de raccord de la toiture seront de préférence traités en tuile, le zinc ne sera utilisé qu'en dernier recours de manière très discrète.
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- Les souches de cheminées seront restaurées à l'identique des anciennes : lieu de sortie à proximité du faîtage, volume du ou des conduits, aspect de la brique et des enduits, souche.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 – Façades :

- La teinte des **murs façades** devra se rapprocher de celle des enduits traditionnels de la région caractérisés par des nuances ocrées bien que, lorsqu'il s'agit de l'architecture du XVIème ou XVIIIème siècles, des recherches de tons plus vifs peuvent constituer d'intéressantes reconstitutions. L'emploi de la chaux grasse ou de la chaux hydraulique naturelle, pure ou en mélange avec des sables jaunes très fins de Bresse est préconisé.
- La qualité de l'encadrement des ouvertures, du travail de la pierre doit être respectée. Plus spécialement lorsqu'il s'agit de portes et fenêtres du XVème ou XVIème siècles les enduits ne doivent pas recouvrir les tableaux et linteaux. Dans ce cas les volets intérieurs sont identiques en place des volets existants rapportés aux XIX et XXème siècles. Les menuiseries de qualité de ces époques seront respectées, restaurées, ou refaites à l'identique. Les volets et fermetures métalliques sont interdits. Les ouvertures existantes ne seront pas modifiées, celles créées doivent être copiées sur celles existantes en prenant modèle sur les façades, les pignons, ou les murs arrières. Cette règle devra être appliquée avec rigueur aux travaux de restauration. Toute ouverture nouvelle respectera notamment les dimensions et les proportions des baies existantes. Des ouvertures jumelles sont préférables à des baies trop larges. Les appuis doivent être arasés sans débordement.
- Le percement d'ouvertures de type "entrée grainetière", ou porte cochère visant en particulier à donner accès à des garages, est autorisé à condition que les portes soient traitées à deux battants à la française et présentent un aspect bois.
- Les sorties de caves seront respectées, voire réhabilitées, les caves ne pourront être remblayées.
- Les descentes d'eaux pluviales lorsqu'elles sont nécessaires ou souhaitées feront l'objet d'attentions particulières afin de les intégrer au dessin des façades.

~~- Les murs des clôtures seront couverts en tuiles creuses, en pierres, ou en laves.~~

- Les éléments d'architecture et de sculptures remarquables seront restaurés. Ils ne devront être ni détruits, ni masqués, ni déplacés. Il en sera de même en cas de découverte fortuite.

- La pose de ~~volets~~ volets métalliques extérieurs ~~sont~~ est interdite.

~~- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.~~

- Les portes de garages seront d'aspect bois, sans oculus vitrés, avec des battants à la française si possible.

- La transformation de commerces en garages est interdite.

4 – Clôtures :

- Les clôtures anciennes (pierre, fer forgé, ...), si elles sont conservées, seront restaurées à l'identique.

- Les murs de clôtures seront couverts en tuiles creuses, en pierres, ou en laves.

5. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

6. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires sera apprécié au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il sera de 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°98-657 du 29/07/1998.

D'autre part, il est interdit de détruire des places de stationnement existantes, intérieures ou extérieures.

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 lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC (zone urbaine) correspond à un ensemble de secteurs déjà équipés, et partiellement urbanisés. Elle accueille un tissu mixte principalement constitué par un habitat de type individuel pavillonnaire, mais aussi des activités légères de commerces, services ou artisanat.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets, de terres ou autres matériaux.
- Les dépôts permanents de véhicules hors d'usage.
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.
- ~~Le stationnement de caravanes isolées.~~
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- ~~Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage,~~
- Les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs affectés par le bruit repérés sur le plan de zonage, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral du 9 Juin 1999.

De plus, dans les zones de dangers, devront être respectés les prescriptions de la société SPSE tel qu'annexé dans le présent règlement.

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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 permettre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité – Téléphone :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront **être enterrés**.

ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que ~~le bâtiment~~ la construction projetée, ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ~~ce bâtiment~~ cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est fixé 0,4.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, à partir du sol existant avant terrassement.

La hauteur des constructions édifiées sur limites séparatives ne peut dépasser 3 mètres sauf si ces constructions sont adossées à des bâtiments plus hauts, implantés sur la même limite séparative mais situés sur une autre propriété.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain. A cet égard, les remblaiements autour des constructions sont autorisés dans le seul but de permettre l'intégration des constructions, par création de pentes douces, en raccord avec le terrain naturel, sans rupture de pente.

- Implantation générale :

Les constructions se disposeront de façon cohérente par rapport aux autres bâtiments existants. On conservera l'orientation générale des façades. L'alignement par rapport aux voies devra être respecté ou conforté.

- Volume des bâtiments :

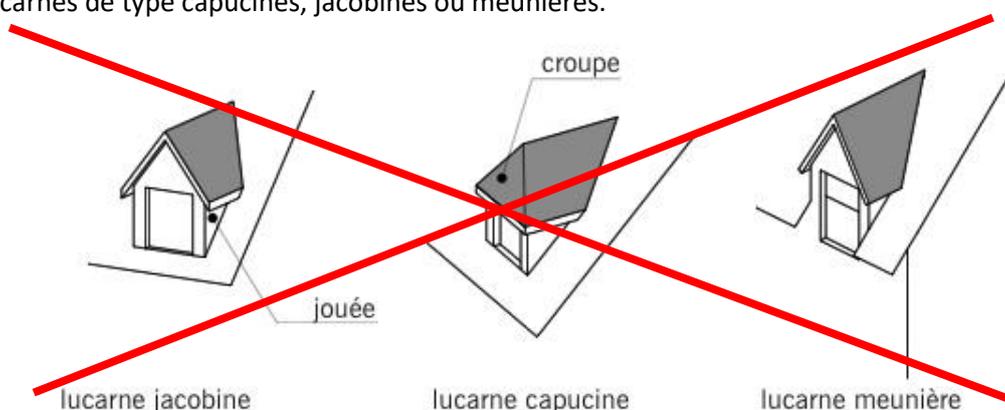
Les constructions sur butte de terre rapportée artificielle sont interdites. Les sous-sols ne seront autorisés que dans la mesure où le terrain naturel permet de les enterrer (par décaissement).

- Toitures :

- Sont interdites les toitures à un seul pan sur les bâtiments principaux.

- Les couvertures présenteront un aspect de tuiles plates ou creuses dont les coloris se rapprocheront de ceux des matériaux traditionnels de la région, teinte brun-rouge et nuancée, en terre cuite ou en béton. **Les toitures seront réalisées en harmonie par rapport aux toitures traditionnelles anciennes.** ~~Le panachage régulier de tuiles de teintes différentes est interdit.~~ Les éléments de raccord de la toiture seront de préférence traités en tuile.

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture d'une surface maximale de 1,5 m² et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Pour les toitures en tuiles plates. La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 80% et 110% pour la partie principale.

- Pour les toitures en tuiles canal, elle sera comprise entre 30 % et 45 %.

- La pente des toits des bâtiments annexes ~~devra être comprise entre 30% et 40%~~ sera au minimum de 30%.

- Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

- Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier en annexe du présent règlement.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'une couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

- Les clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

- Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

- Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

- Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :

Logements :

2 places par logement nouvellement créé, sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°98-657 du 29/07/1998.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.

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 lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.
2. Un projet de plantation accompagnera toute opération de lotissement ou toute opération groupée contenant plus de 4 logements. Il fournira les directives de traitement des espaces collectifs et les conseils devant être suivis pour chaque réalisation individuelle.

~~50%, au moins, de la parcelle devra être traitée de sorte que la surface ne soit pas imperméabilisée que ce soit par la couverture des bâtiments ou les revêtements de sols.~~ Une surface supérieure ou égale à 50% de la surface du terrain doit être maintenue en surface perméable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Elle n'est pas destinée à recevoir une urbanisation organisée. En conséquence, on admet un habitat dispersé dans la limite de la capacité des équipements existants, sans qu'il y ait création de charges nouvelles pour la collectivité.

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

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets, de terres ou autres matériaux.
- Les dépôts permanents de véhicules hors d'usage.
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.
- ~~Le stationnement de caravanes isolées.~~
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- ~~Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage.~~

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE UH 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité – Téléphone :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront être enterrés.

ARTICLE UH 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

* Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, à partir du sol existant avant terrassement.

La hauteur des constructions édifiées sur limites séparatives ne peut dépasser 3 mètres sauf si ces constructions sont adossées à des bâtiments plus hauts, implantés sur la même limite séparative mais situés sur une autre propriété.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales communes à toutes les constructions :

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ... , ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain. A cet égard, les remblaiements autour des constructions sont autorisés dans le seul but de permettre l'intégration des constructions, par création de pentes douces, en raccord avec le terrain naturel, sans rupture de pente.

- Implantation générale :

Les constructions se disposeront de façon cohérente par rapport aux autres bâtiments existants. On conservera l'orientation générale des faîtes. L'alignement par rapport aux voies devra être respecté ou conforté.

- Volume des bâtiments :

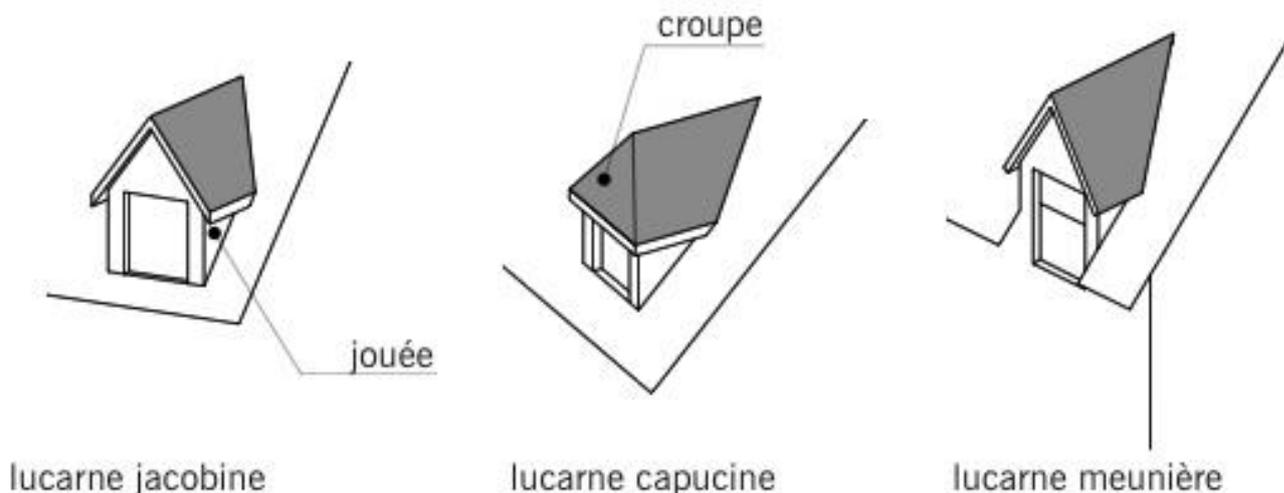
Les constructions sur butte de terre rapportée artificielle sont interdites. Les sous-sols ne seront autorisés que dans la mesure où le terrain naturel permet de les enterrer (par décaissement).

- Toitures :

Sont interdites les toitures à un seul pan sur les bâtiments principaux.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles plates ou creuses dont les coloris se rapprocheront de ceux des matériaux traditionnels de la région, teinte brun-rouge et nuancée, en terre cuite ou en béton. Le panachage régulier de tuiles de teintes différentes est interdit. Les éléments de raccord de la toiture seront de préférence traités en tuile.

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture d'une surface maximale de 1,5 m², et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



Pour les toitures en tuiles plates, la pente des toits des bâtiments sera comprise entre 80 % et 110 % pour la partie principale.

Pour les toitures en tuiles canal, elle sera comprise entre 30 % et 45 %.

La pente des toits des bâtiments annexes ~~devra être comprise entre 30% et 40%~~ sera au minimum de 30%.

- Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier en annexe du présent règlement.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

- Les clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :

Logements :

2 places par logement nouvellement créé, sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°098-657 du 29/07/1998.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.

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 lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible
2. Un projet de plantation accompagnera toute opération de lotissement ou toute opération groupée contenant plus de 4 logements. Il fournira les directives de traitement des espaces collectifs et les conseils devant être suivis pour chaque réalisation individuelle.

~~50%, au moins, de la parcelle devra être traitée de sorte que la surface ne soit pas imperméabilisée que ce soit par la couverture des bâtiments ou les revêtements de sols.~~ Une surface supérieure ou égale à 50% de la surface du terrain doit être maintenue en surface perméable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est de 0,2.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL (zone urbaine) correspond à un ensemble de secteurs déjà équipés, et en partie urbanisés (terrains englobant le collège, la salle polyvalente, les écoles ...). Elle doit notamment accueillir des équipements à vocation socio-culturelle et scolaire.

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

ARTICLE UL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Notamment :

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

ARTICLE UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis toutes les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à des usages scolaires, sportifs, de loisirs ou médico-sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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.

Le nombre d'accès d'une construction sur une même voie peut être limité à un.

Toute opération doit permettre le minimum d'accès sur les voies publiques, Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque

pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé publique, Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité – Téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, à partir du sol existant avant terrassement.

La hauteur des constructions édifiées sur limites séparatives ne peut pas dépasser 3 mètres sauf si ces constructions sont adossées à des bâtiments plus hauts, implantés sur la même limite séparative mais situés sur une autre propriété.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

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

Le nombre de places de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par l'opération considérée.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de parking. Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, commerciales et artisanales, où sont exclus les autres types de constructions, sauf celles nécessaires à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités ~~de la zone~~ implantées.

Les zones UY sont localisées aux lieudits suivants, de part et d'autre de la RN83 :

- La Charbonnière/Sous Moux,
- Vers la Chapelle/La Combe,
- La Condamine.

La zone de "La Charbonnière/Sous Moux" est soumise aux dispositions du projet urbain élaboré en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Un secteur **UYa** spécifique est donc créé afin d'intégrer les mesures prises en application de l'article L.111-14.

Elle comprend également un secteur **UYb** correspondant à la zone de transition entre la zone d'activité et une zone d'habitat et dans laquelle sont seulement autorisées des constructions à usage de bureau ou de service.

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

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerces, d'entrepôt ou de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Notamment :

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. Les installations classées ne sont admises que si les nuisances (bruits, rejets gazeux, fumées, odeurs, trafic poids-lourds ...) et les risques qu'elles engendrent sont compatibles avec les zones d'habitat voisines.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la

direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités

3. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves inconstructibles ou impossibles à desservir.

De plus, dans le secteur UYb sont seulement autorisés :

- les constructions à usage de bureaux et de services (y compris surface commerciale liées ou nécessaires aux bureaux et services), ainsi que les équipements collectifs.
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement selon la capacité d'absorption de la station d'épuration collective.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – téléphone et réseaux secs :

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE UY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

En outre, dans le secteur UYa, les dispositions suivantes sont applicables (en plus des dispositions générales énoncées ci-dessus) :

1. Le long de la RN83, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport aux limites d'emprise publique de la voie si elles présentent une façade "aveugle" visible de cette même voie.
2. Les constructions présentant une façade à l'architecture recherchée et valorisante pour le site et l'insertion du projet dans l'environnement ne seront pas soumises à la disposition n°1.
3. À l'Ouest de la RD11 E, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 m. le long de cette même voie.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 50%.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

En outre, dans le secteur UYa, les dispositions suivantes sont applicables (en plus des dispositions générales énoncées ci-dessus) :

Dans une bande de 25 mètres le long des limites d'emprise publique de la RN83, le C.E.S. ne pourra **pas** excéder 35%.

Dans le secteur **UYb**, le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est fixé 0,4.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres à partir du sol existant avant terrassement.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions singulières telles que cheminées, silos, réservoirs ... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

En outre, dans le secteur UYa, les dispositions suivantes sont applicables (en plus des dispositions générales énoncées ci-dessus) :

Dans une bande de 25 mètres le long des limites d'emprise publique de la RN83, la hauteur totale des constructions ne pourra **pas** excéder 9 mètres.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service devront être intégrées dans le paysage.

En outre, dans le secteur UYa, les dispositions suivantes sont applicables (en plus des dispositions générales énoncées ci-dessus) :

1. Les extensions de bâtiments se feront en harmonie avec l'existant.
2. Les enseignes devront être aussi discrètes que possible et placées en façade du bâtiment principal. Leur installation en sommet de toiture est interdite. Sont également interdites toutes les enseignes lumineuses à lumière fixe ou clignotante, ainsi que les enseignes sur mâts publicitaires.

- Façades :

Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleurs vives sont interdits. ~~Leur~~ La couleur et les matériaux des façades devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable, gamme des ocres ...) devront être en harmonie avec les façades des constructions existantes, sous réserve de compatibilité avec les règles de l'AVAP pour les bâtiments situés dans la zone d'activités de la Condamine.

En outre, dans le secteur UYa, les dispositions suivantes sont applicables (en plus des dispositions générales énoncées ci-dessus) :

1. Les côtés du bâtiment seront traités avec le même soin que la façade principale.

2. Les façades visibles depuis les voies principales (RN83, RD11 et RD11 E) seront traitées d'une façon harmonieuse et avec une architecture recherchée permettant :

- une bonne insertion dans l'environnement ;
- une mise en valeur du site par les constructions.

3. Pour les surfaces principales des façades, il sera fait appel à des coloris permettant une meilleure insertion paysagère (couleurs mates ou satinées).

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

L'emploi de fibrociment teinte naturelle, de tôle ondulée brute est interdit. Seront préférés des bardages de couleur ou des matériaux traditionnels permettant une meilleure intégration au paysage.

- Les clôtures :

Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales, avec ou sans un grillage ou treillis soudé incorporé, ne dépassant pas 2 m de hauteur.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m².

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en partant des bases suivantes :

- les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées à savoir le nombre de places nécessaires pour les véhicules de service, de livraison, du personnel et des visiteurs.

En outre, dans le secteur UYa, les dispositions suivantes sont applicables (en plus des dispositions générales énoncées ci-dessus) :

Les aires de stationnement de poids lourd visibles depuis les voies principales (RN83, RD11, RD11 E) sont interdites. Elles seront dans ce cas disposées latéralement ou sur la façade opposée des constructions de façon à être masquées.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et les « stationnements verts » (au moins 50% de la surface de la place est végétalisée) peuvent être décomptés dans les 20% d'espaces verts.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre pour les véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements (arbres d'essences locales à l'exception des résineux). Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

~~Pour les installations industrielles,~~ Les marges de recul fixées à l'article UY 6 et les marges d'isolement fixées à l'article UY 7 seront obligatoirement plantées d'arbres **et/ou de haies, visibles depuis les entrées de ville,** sous réserve du respect des règles de sécurité.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être ~~prescrit~~ **recommandée**.

Les espaces enherbés devront, dans la mesure du possible, être plantés et les arbres et les haies existantes conservées.

~~En outre, dans le secteur UYa, les dispositions suivantes sont applicables, nonobstant les dispositions générales énoncées ci-dessus :~~

~~Les aires de dépôts devront être masquées par des haies vives constituées d'essences locales faisant écran.~~

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones insuffisamment équipées qui peuvent cependant recevoir à court terme des constructions de façon organisée.

L'ensemble des terrains concernés est appelé à recevoir un développement organisé de l'urbanisation. De ce fait, les constructions isolées sont pratiquement toutes interdites. Les constructions individuelles sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée de constructions.

Dans cette zone l'urbanisation est donc possible à la condition que l'opération respecte les orientations d'aménagement définies dans le présent document d'urbanisme.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activités sauf s'il s'agit de bureau sous réserve des conditions décrites à l'article 2,
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets, de terres ou autres matériaux,
- Les dépôts permanents de véhicules hors d'usage.
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- ~~Le stationnement de caravanes isolées.~~
- ~~Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage,~~

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, ...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie, en cas de sinistre.

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

- Elles doivent s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent d'un des secteurs définis par l'orientation d'aménagement, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.
- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations particulières d'aménagement).

De plus:

Les aménagements et constructions à usage de bureau, sont admis que s'ils sont liés et intégrés à une construction à usage d'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du

réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En tout état de cause, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. On cherchera à ne pas augmenter l'impact des rejets d'eaux pluviales après aménagement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité – Téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront **être enterrés**.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est fixé à 0,5.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, à partir du sol existant avant terrassement.

La hauteur des constructions édifiées sur limites séparatives ne peut dépasser 3 mètres sauf si ces constructions sont adossées à des bâtiments plus hauts, implantés sur la même limite séparative mais situés sur une autre propriété.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ... , ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain. A cet égard, les remblaiements autour des constructions sont autorisés dans le seul but de permettre l'intégration des constructions, par création de pentes douces, en raccord avec le terrain naturel, sans rupture de pente.

- Implantation générale :

Les constructions se disposeront de façon cohérente par rapport aux autres bâtiments existants. On conservera l'orientation générale des façades. L'alignement par rapport aux voies devra être respecté ou conforté.

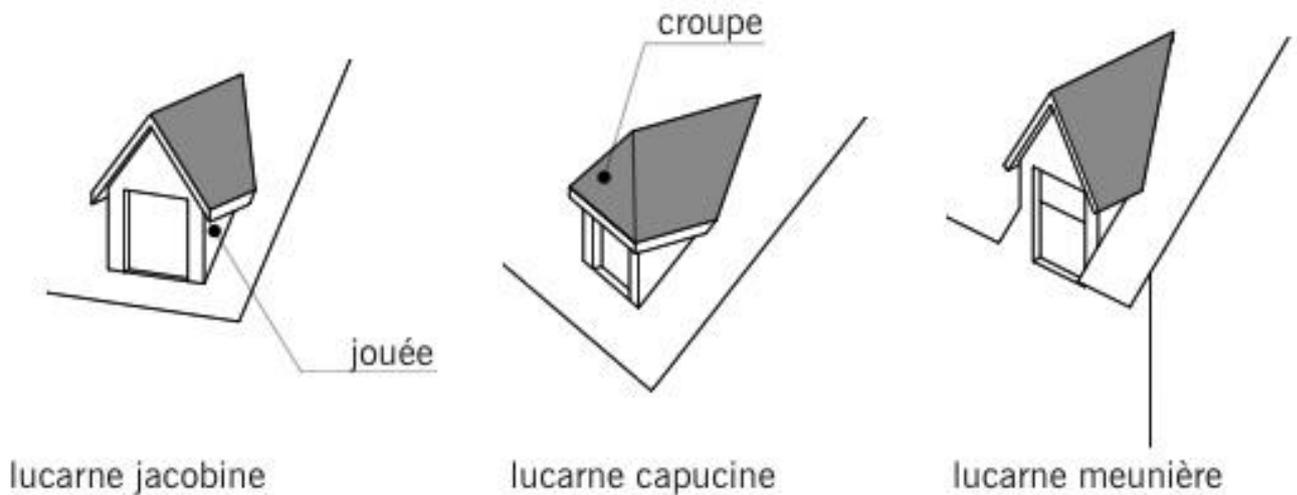
- Volume des bâtiments :

Les constructions sur butte de terre rapportée artificielle sont interdites. Les sous-sols ne seront autorisés que dans la mesure où le terrain naturel permet de les enterrer (par décaissement).

- Toitures :

- Sont interdites les toitures à un seul pan sur les bâtiments principaux.
- Les couvertures présenteront un aspect de tuiles plates ou creuses dont les coloris se rapprocheront de ceux des matériaux traditionnels de la région, teinte brun-rouge et nuancée, en terre cuite ou en béton. **Les toitures seront réalisées en harmonie par rapport aux toitures traditionnelles anciennes. Le panachage régulier de tuiles de teintes différentes est interdit.** Les éléments de raccord de la toiture seront de préférence traités en tuile.

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture d'une surface maximale de 1,5 m² et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Pour les toitures en tuiles plates, la pente des toits des bâtiments sera comprise entre 80% et 110% pour la partie principale.
- Pour les toitures en tuiles canal, elle sera comprise entre 30 % et 45 %.
- La pente des toits des bâtiments annexes devra être comprise entre 30% et 40%.
- Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

- Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier en annexe du présent règlement

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

- Les clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des **voies-voies** publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :

1. Logements : 2 places par logement nouvellement créé, sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°98-657 du 29/07/1998.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

2. Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.

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 lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.

2. Un projet de plantation accompagnera toute opération de lotissement ou toute opération groupée contenant plus de 4 logements. Il fournira les directives de traitement des espaces collectifs et les conseils devant être suivis pour chaque réalisation individuelle.

~~50%, au moins, de la parcelle devra être traitée de sorte que la surface ne soit pas imperméabilisée que ce soit par la couverture des bâtiments ou les revêtements de sols. Une surface supérieure ou égale à 50% de la surface du terrain doit être maintenue en surface perméable.~~

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AUY

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones insuffisamment équipées qui peuvent cependant recevoir à court terme des constructions de façon organisée à vocation d'activités industrielles, commerciales et artisanales.

Dans cette zone l'urbanisation est donc possible à la condition que l'opération respecte les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document d'urbanisme.

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

1. ARTICLE 1AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerces, d'entrepôt ou de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Notamment :

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

2. ARTICLE 1AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. *Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités*

2. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves inconstructibles ou impossibles à desservir.

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

- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatible avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations particulières d'aménagement).

3. ARTICLE 1AUY 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

4. ARTICLE 1AUY 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement selon la capacité d'absorption de la station d'épuration collective.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – téléphone et réseaux secs :

Les réseaux seront enterrés.

5. ARTICLE 1AUY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

6. ARTICLE 1AUY 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

7. ARTICLE 1AUY 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

8. ARTICLE 1AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

9. ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 50%.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

10. ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres à partir du sol existant avant terrassement.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions singulières telles que cheminées, silos, réservoirs ... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

11. ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service devront être intégrées dans le paysage.

- Façades :

Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleurs vives sont interdits. Leur couleur devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable, gamme des ocres ...).

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

L'emploi de fibrociment teinte naturelle, de tôle ondulée brute est interdit. Seront préférés des bardages de couleur ou des matériaux traditionnels permettant une meilleure intégration au paysage.

- Les clôtures :

Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales, avec ou sans un grillage ou treillis soudé incorporé, ne dépassant pas 2 m de hauteur.

12. ARTICLE 1AUY 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m².

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en partant des bases suivantes :

- les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées à savoir le nombre de places nécessaires pour les véhicules de service, de livraison, du personnel et des visiteurs.

13. ARTICLE 1AUY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et les « stationnements verts » (au moins 50% de la surface de la place est végétalisée) peuvent être décomptés dans les 20% d'espaces verts.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre pour les véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements (arbres d'essences locales à l'exception des résineux). Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

~~Pour les installations industrielles,~~ Les marges de recul fixées à l'article 1AUY 6 et les marges d'isolement fixées à l'article 1AUY 7 seront obligatoirement plantées d'arbres **et/ou de haies, visibles depuis les entrées de ville**, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Les espaces enherbés devront, dans la mesure du possible, être plantés et les arbres et les haies existantes conservées. En cas d'arrachage, ces essences devront être replantées sur la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

14. ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones comprennent des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune. Elle est inconstructible en l'état, et seule une modification ou une révision du P.L.U. peuvent permettre le passage à l'urbanisation.

Le règlement applicable à cette zone est très protecteur. Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Elle comprend le secteur suivant :

- **2AUL** destiné à recevoir des équipements collectifs.
- **2AUy** destiné à recevoir des activités

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 4

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE 2AU 7

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE 2AU 8 à 2AU 13

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A, correspond aux espaces naturels sur lesquels s'exercent des activités agricoles, qu'il convient de protéger. Dans cette zone, seules sont donc autorisées les constructions nécessaires à ces activités, ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte :

- le secteur Ah réservé au bâti dispersé

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'axe du pipe-line Sud Européen.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Notamment sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- hôtelier,
- de commerce,
- d'entrepôt commercial,
- d'équipements collectifs,
- artisanal ou industriel,
- de bureaux et de service.

b) Le camping et le stationnement de caravanes et/ou camping-cars hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars et des habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains à destination des sports mécaniques.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets, de terres ou autres matériaux,
- Les dépôts permanents de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Les bâtiments d'élevage et de stockage doivent être situés à plus de 100m des constructions à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans les zones de dangers, devront être respectés les prescriptions de la société SPSE tel qu'annexé dans le présent règlement.

De plus, dans le secteur Ah sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m². L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m². De plus, dans le cas d'un bâtiment à usage d'activités, la surface de plancher totale affectée à l'activité après extension ne pourra excéder 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Toutefois, pour les installations agricoles, en cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits, ou forage privé sera admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Dans le cas des effluents d'élevage, ceux-ci ne seront pas obligatoirement acceptés dans le réseau public et devront être obligatoirement traités de façon autonome selon la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long du RD972 un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public sera requis pour toute construction.

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

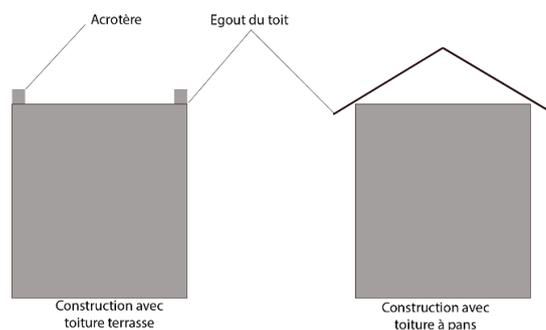
Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout du toit. Des hauteurs plus



importantes peuvent être tolérées au cas par cas pour les constructions singulières telles que cheminées, silos, réservoirs, etc ... , dont l'élévation résulte d'un impératif technique.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

I. Dispositions générales communes à toutes les constructions :

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain. A cet égard, les remblaiements autour des constructions sont autorisés dans le seul but de permettre l'intégration des constructions, par création de pentes douces, en raccord avec le terrain naturel, sans rupture de pente.

II. Dispositions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation :

- Implantation générale :

Les constructions se disposeront de façon cohérente par rapport aux autres bâtiments existants, On conservera l'orientation générale des façades. L'alignement par rapport aux voies devra être respecté ou conforté.

Les annexes telles que remises, garages, celliers,, ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

- Volume des bâtiments :

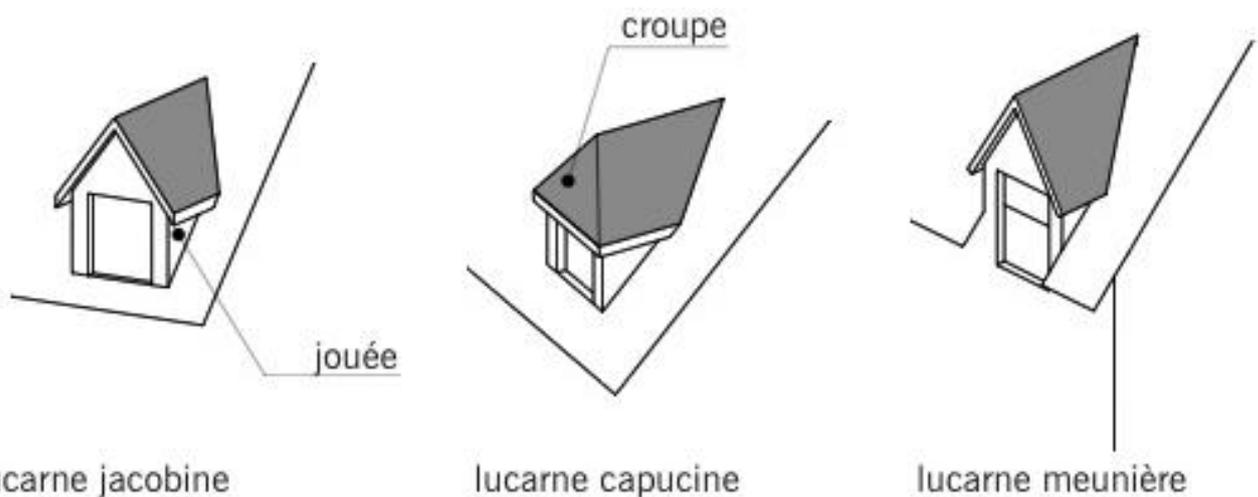
Les constructions sur butte de terre rapportée artificielle sont interdites. Les sous-sols ne seront autorisés que dans la mesure où le terrain naturel permet de les enterrer (par décaissement).

- Toitures :

Sont interdites les toitures à un seul pan sur les bâtiments principaux.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles plates ou creuses dont les coloris se rapprocheront de ceux des matériaux traditionnels de la région, teinte brun-rouge et nuancée, en terre cuite ou en béton. Le panachage régulier de tuiles de teintes différentes est interdit. Les éléments de raccord de la toiture seront de préférence traités en tuile..

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture d'une surface maximale de 1,5 m², et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



Pour les toitures en tuiles plates, la pente des toits des bâtiments sera comprise entre 80% et 110% pour la partie principale.

Pour les toitures en tuiles canal, elle sera comprise entre 30 % et 45 %.

La pente des toits des bâtiments annexes devra être comprise entre 30% et 40%.

- Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier en annexe du présent règlement.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

- Les clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

III. Dispositions spécifiques aux bâtiments agricoles ou d'activités :

L'extension des constructions agricoles, notamment des hangars, devra constituer un ensemble harmonieux avec les constructions existantes.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les bâtiments agricoles ou d'activités comporteront de préférence une toiture à deux pans.

La pente des toits des bâtiments agricoles ou d'activités devra être comprise entre 20% et 40%.

Pour la couverture des bâtiments agricoles ou d'activités, l'emploi du fibrociment de teinte naturelle, de la tôle ondulée non peinte, est interdit. L'utilisation de matériaux brillant est interdite.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments à usage agricole devront être dissimulés par des rideaux de végétation, lorsque par leur volume ou par leur couleur, ils sont de nature à compromettre le caractère naturel de la zone.

Les plantations existantes figurant sur les parcelles devant être bâties seront maintenues dans la mesure du possible.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est la partie de la zone naturelle inconstructible à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des paysages,
- de l'intérêt biologique des milieux naturels,
- de risques ou de nuisances.

Cette zone comporte :

- le secteur Nh réservé au bâti dispersé
- le secteur Nc correspondant à un secteur de reconquête et de réaménagement de paysager des abords de la carrière.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et avec les voiries et réseaux existants :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif.
- les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- les abris pour animaux de moins de 25m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m. et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.
- Dans les zones de dangers, devront être respectés les prescriptions de la société SPSE tel qu'annexé dans le présent règlement.

De plus, dans le secteur Nh sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m². L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m². De plus, dans le cas d'un bâtiment à usage d'activités, la surface de plancher totale affectée à l'activité après extension ne pourra excéder 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).

- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

Dans le secteur Nc, ne sont autorisés que :

- les aménagements liés et nécessaires à la requalification paysagère du site de carrière,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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. Le nombre d'accès d'une construction sur une même voie peut être limité à un.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité – Téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de la RD972, les constructions s'implanteront à plus de 10 m de l'alignement.

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, à partir du sol existant avant terrassement

La hauteur des constructions édifiées sur limites séparatives ne peut dépasser 3 mètres sauf si ces constructions sont adossées à des bâtiments plus hauts, implantés sur la même limite séparative mais situés sur une autre propriété.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

- Les annexes telles que remises, garages, celliers ... , ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain. A cet égard, les remblaiements autour des constructions sont autorisés dans le seul but de permettre l'intégration des constructions, par création de pentes douces, en raccord avec le terrain naturel, sans rupture de pente.

- Implantation générale :

Les constructions se disposeront de façon cohérente par rapport aux autres bâtiments existants. On conservera l'orientation générale des façades. L'alignement par rapport aux voies devra être respecté ou conforté.

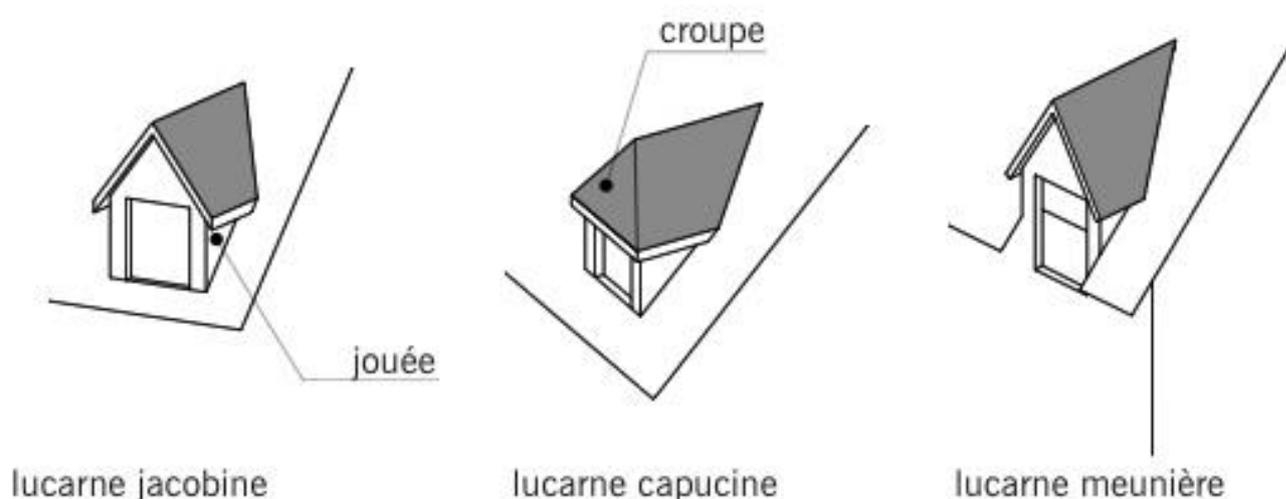
- Volume des bâtiments :

Les constructions sur butte de terre rapportée artificielle sont interdites. Les sous-sols ne seront autorisés que dans la mesure où le terrain naturel permet de les enterrer (par décaissement).

- Toitures :

- Sont interdites les toitures à un seul pan sur les bâtiments principaux.
- Les couvertures présenteront un aspect de tuiles plates ou creuses dont les coloris se rapprocheront de ceux des matériaux traditionnels de la région, teinte brun-rouge et nuancée, en terre cuite ou en béton. Le panachage régulier de tuiles de teintes différentes est interdit. Les éléments de raccord de la toiture seront de préférence traités en tuile.

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture d'une surface maximale de 1,5 m², et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Pour les toitures en tuiles plates. La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 80% et 110% pour la partie principale.
- Pour les toitures en tuiles canal, elle sera comprise entre 30 % et 45 %.
- La pente des toits des bâtiments annexes devra être comprise entre 30% et 40%.
- Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

- Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier en annexe du présent règlement.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

- Les clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

~~Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :~~

~~1. Logements : 2 places par logement nouvellement créé sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°98-657 du 29/07/1998.~~

~~Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.~~

~~2. Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.~~

~~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 lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ANNEXE