

VILLARS



APPROBATION : 11-12-2007
MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



4

Règlement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I :	4
DISPOSITIONS GENERALES, ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE II :	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE III :	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE IV :	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC _a	25
CHAPITRE V :	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC _b	30
CHAPITRE VI :	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	36
CHAPITRE VII :	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	42
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
CHAPITRE VIII :	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	48
CHAPITRE IX :	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _b	53
CHAPITRE X :	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _c	58

CHAPITRE XI :	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf	63
CHAPITRE XII :	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL	69
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	73
CHAPITRE XIII :	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	74
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	79
CHAPITRE XIV :	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	80
ANNEXE : DEFINITIONS	85

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

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

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VILLARS

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

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

- * **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- * **R.111.3.2.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- * **R 111.4** : refus pour desserte insuffisante.
- * **R111.14.2** : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- * **R 111.15** : directives nationales d'aménagement.
- * **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

C/ Prévalent sur les dispositions du PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

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

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

ARTICLE III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est défini à l'article R 123.10 du Code de l'Urbanisme. "Le COS est le rapport exprimant le nombre de M² de planchers hors-oeuvre, susceptible d'être construit par M² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol."

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

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

* La superficie hors-oeuvre nette, c'est à dire selon l'article R 112.2 :

" la surface de planchers hors-oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.

La surface de planchers hors-oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée ;
- c) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments ou des portes de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.
- e) Dans les maisons individuelles, une déduction forfaitaire de 5 % est pratiquée sur la surface nette au titre de l'isolation de la construction.

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

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

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

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE V : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

A/ LES ZONES URBAINES sont dites « zones U ». Peuvent) être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE UA : cette zone correspond au centre ville

ZONE UB : cette zone correspond aux extensions du centre

Zone Uca : cette zone correspond aux grands ensembles, la Feuilletière, le plat haut etc.. elle comprend un secteur UCa1 réservé pour de l'habitat intermédiaire

ZONE UCb : cette zone comprend aux zones pavillonnaires , elle comprend un secteur UCb1

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

ZONE UF : zone réservée pour les activités, elle comprend trois secteurs Ufa réservé pour la station du Porchon ,UFb réservé pour les activités artisanales, bureaux, services , UFc réservé principalement pour l'activité commerciale.

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

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

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

* ZONE AU :réserve foncière

* ZONE AUc et AUb : zone réservée à l'habitat

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

* ZONE AUL : zone réservée pour les loisirs,équipements culturels, etc...

C/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE. Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle comprend une zone naturelle « A »

D/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique,

historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts et les possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclues de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

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

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

ARTICLE VI : ADAPTATIONS MINEURES

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

"les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE VII : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/Zones urbanisées

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

B/Zones naturelles

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

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

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

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° RD 15, 201 les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire au titre du code de la voirie routière.

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

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

Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m

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

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

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

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

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

ROUTES DEPARTEMENTALES				Largeur plateforme	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Situation	Numéro	Nature	Catégorie		Habitations	Autres constructions
Hors agglomération	RD 15	Route à grande circulation	1	12 m	15 m	15 m
	201	Route à grande circulation	1	25 m	50 m	35 m

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

- Recul des constructions :

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

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

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

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

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

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

- Recul des extensions de bâtiments existants

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

- Constructions en contre bas de la route

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

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

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

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

article R 421-2:

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

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

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

article R 111.21-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre de la commune. Il s'agit d'une zone dense à vocation d'habitat, de services et d'activités. Les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

1.2 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.5. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs

1.6 Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2

1.7 les constructions à usage agricole

1.8 : la transformation des commerces ou locaux existants en rez de chaussées en garages ou en habitations.

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

Sont autorisées sous conditions :

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

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

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

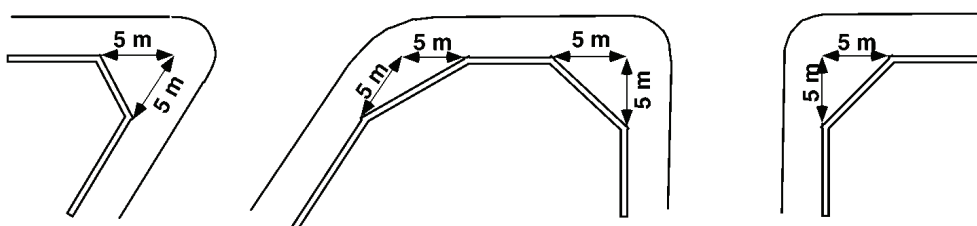
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des maisons existantes, ou, si elle existe, de la marge de recul, portée au plan 5.

Dans le cas de voies privées, comportant déjà des constructions implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter à la limite effective de la voie.

6.2 : Pour dégager la visibilité dans les carrefours il peut être imposé d'établir un pan coupé à l'angle de deux alignements.



6.3 : Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 peuvent être autorisées :

* lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots. La continuité minérale de la rue devra cependant être assurée.

* lorsque la façade sur rue est supérieure à 14 m. Une faible partie peut alors être édifiée en retrait.

* lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait, le bâtiment peut alors être édifié pour tout ou partie en prolongement de la construction existante.

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

7.1 : A partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales (mais le bâtiment devra faire 14 m au moins de façade). Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 m. La continuité du bâti devra être assurée par un mur ou une grille ou toutes autres réalisations qui, par sa taille et le matériau utilisé, permettent de préserver la continuité de la rue.

7.2 : Au-delà de la profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives

. si la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 m en limite.

. s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

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

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

10.1 : Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 3,50 mètres.

10.2 : Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmentée de 4 mètres. $H < L + 4$ mètres (L étant la largeur de la voie).

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

11.2. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées
- les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois , en métal etc...

soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois etc..., d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

* Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

Cette norme ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation ou de changement de destination.

* Pour les constructions à usage de bureau, de commerces et d'activités

Les places de stationnement doivent être adaptées à l'opération.

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

* Pour les hôtels et restaurants :

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

Modalités d'application :

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

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

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à des quartiers denses de la commune. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services et d'activités. Les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu en recul par rapport à l'alignement. Des secteurs ont été identifiés pour la construction habitat locatif social conformément à la servitude de l'article L123.2.b. du CU ainsi que la servitude d'attente de projet L123.2.a

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

1.2 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, les entrepôts commerciaux

1.5. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs

1.6 Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2

1.7 les constructions à usage agricole

1.8 . Pendant les 5 ans dans les secteurs G et I à compter de la date d'approbation du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans le document « servitude d'aménagement global » (pièce n°7b3 du dossier de PLU)

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

Sont autorisées sous conditions :

2.1 : Dans les secteurs identifiés par la servitude de l'article L 123.2 du CU, des logements sociaux doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document mixité social(7b2)

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

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

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 : Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des maisons existantes, ou, si elle existe, de la marge de recul, porté au plan n°5.
- soit être implantées en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés un mur, une grille ou tout autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

6.2 : Pour dégager la visibilité dans les carrefours il peut être imposé d'établir un pan coupé à l'angle de deux alignements.

6.3. : Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 peuvent être autorisées :

- * lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots. La continuité minérale de la rue devra cependant être assurée.
- * lorsque la façade sur rue est supérieure à 14 m. Une faible partie peut alors être édifiée en retrait.
- * lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait, le bâtiment peut alors être édifié pour tout ou partie en prolongement de la construction existante.

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

7.1. : A partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions peuvent s'implanter :

- * soit d'une limite séparative à l'autre,
- * soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

7.2. : Au-delà de la profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

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

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

10.1 : Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout des toitures. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 3,50 mètres.

10.2 : Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmentée de 4 mètres. $H < L + 4$ mètres (L étant la largeur de la voie).

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

11.2. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées
- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
 - soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
 - soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

* Pour les constructions à usage d'habitation :

2 place de stationnement par logement

* Pour les constructions à usage de bureau, pour les établissements industriels et commerciaux, le stationnement devra être adapté à l'opération.

* Pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Modalités d'application :

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

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

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

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan 3A sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone réservée en partie aux immeubles collectifs où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement. Cette zone correspond aux secteurs de l'Hippodrome, la Taillée et le Plat Haut, la Feuilletière.

Elle comprend un secteur UCA1 réservée en partie pour la construction habitat collectif locatif social conformément à la servitude de l'article L123.2 du CU.

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

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

1.2 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.5. Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs

1.6 Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2

1.7 les constructions à usage agricole

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

Sont autorisées sous conditions :

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

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

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

2.4 Dans le secteur Uca1 identifiés par la servitude de l'article L 123.2 du CU, des logements sociaux doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document mixité social(7b2)

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.2. Voirie :

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

Les dimensions, traces, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

ARTICLE UCa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

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

imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc... sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE UCa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m, par rapport à l'alignement.

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

7.1. Les constructions (sauf pour les piscines) peuvent s'implanter :

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

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

- * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au delà la hauteur maximum sera de 3,50 m.

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

Non réglementé

ARTICLE UCa 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UCa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Hauteur absolue :

Pour la zone UCa

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 35 m la hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m .

Pour la zone Uca1

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m la hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m .

ARTICLE UCa 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

11.2. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées
- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faitage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE UCa 12 : STATIONNEMENT

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

* Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

* Pour les constructions à usage de bureau, d'activités et de commerce, le stationnement devra être adapté à l'opération.

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

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb

Caractère de la zone UCb

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat individuel où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement. Des secteurs ont été identifiés pour la construction habitat locatif social l'habitat social conformément à la servitude de l'article L123.2.b. du CU .Elle comprend un secteur UC1 qui correspond au lotissement du Platon

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

ARTICLE UCb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

Les dépôts de véhicules hors d'usage

Les entrepôts

L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5.Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs

1.6 Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2

1.7 les constructions à usage agricole

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

Sont autorisées sous conditions :

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

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

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

2.4 Dans les secteurs identifiés par la servitude de l'article L 123.2b du CU,des logements sociaux doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document mixité social(7b2)

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Chaque fonds ou lot de lotissement ne disposeront que d'un seul accès sur la voie publique ou privée.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.2. Voirie :

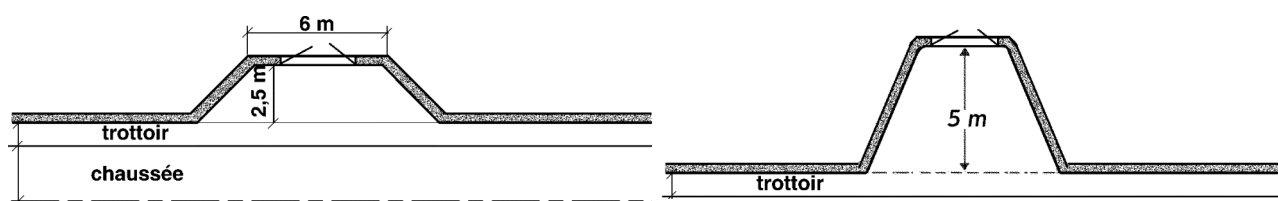
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, traces, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour par une plate-forme de 20 m de Ø. Pour les voies à créer, la plateforme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 %
- ou si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

En outre pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou dans une échancrure dont la profondeur sera au minimum de 5 m.



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

ARTICLE UCb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE UCb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES

6.1. Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies existantes.

6.2. Pour le secteur UCb1, le recul sera au minimum de 3 m.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

- soit le long des limites séparatives

- * s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite

- * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine

à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au delà la hauteur maximum sera de 3,5 m.

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

7.2. Pour le secteur UCb 1, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m,

- soit sur la limite séparative, à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 m sur limite

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

Non réglementé

ARTICLE UCb 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UCb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m la hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m .

Pour la zone UCb1 : 9 m pour les maisons individuelles, 12 m pour les collectifs et 3,50 m pour les annexes.

ARTICLE UCb 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

11.2. Constructions

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

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées

- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE UCb12 : STATIONNEMENT

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

* Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

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

Pour les lotissements, les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et entretenues.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.

CHAPITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone équipée à dominante d'activités . Elle comprend 3 secteurs, le secteur UFa correspond à la station d'épuration, Le secteur UFb correspond aux activités industrielles, artisanales, bureaux et services, le secteur UFc correspond aux activités commerciales, services, bureaux.

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

Sont interdits :

- 1.1 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.2 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.3 : Les habitations légères de loisirs
- 1.4 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.5 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6 : Tous commerces dans le secteur UFa et UFb
- 1.7 : Les installations classées soumises à autorisation dans les secteurs UFb et UFc
- 1.8 : Les constructions agricoles

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

Les occupations et utilisations mentionnées sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des risques naturels d'inondation

- 2.1 : Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- 2.2 : Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire à l'activité. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que l'activité, ou il pourra être indépendant si la demande est postérieure à la réalisation du bâtiment réservé à l'activité.
- 2.3 L'aménagement, l'extension des habitations existantes
- 2.4 Les annexes des habitations existantes

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

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. : Voirie

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2 : Assainissement

4.2.1 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

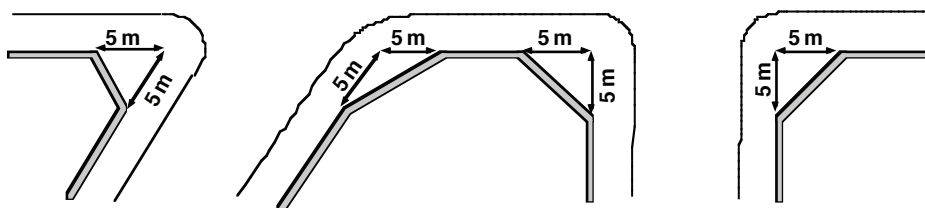
ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou à partir de la marge de recul portée au plan 3A.

Les clôtures établies à l'angle des deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m.
- soit sur limite séparative, à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

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

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

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,60

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue ne devra pas dépasser 15 m à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

11.2. Constructions

112.1 : Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

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

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

Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m.

Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

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

3/ CLOTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

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

Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

Pour le personnel

Une place pour deux emplois

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, établissements industriels

Les places de stationnement doivent être adaptées à l'opération.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

- a) les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces non bâtis doivent être plantés
- c) des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le logement de fonction le COS est fixé à 0,20. Il n'est pas fixé de COS pour l'activité.

CHAPITRE VII :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL :

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

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL 2

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

Sont autorisées sous conditions :

Les occupations et utilisations mentionnées sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des risques naturels d'inondation

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les équipements publics sportifs et de loisirs et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions scolaires et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- les serres et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.2. Voirie

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m.

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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 5 m.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

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

La hauteur absolue ne devra pas dépasser 15 m à l'égout des toitures.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

11.2. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées

- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

11.3. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagés pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU. Elle constitue une réserve foncière pour le cours, moyen et long terme

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

2.1 : les ouvrages techniques divers nécessaires du fonctionnement des services publics.

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

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

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

2.5 : l'aménagement des bâtiments existants :

- dans la limite du volume existant s'ils sont > à 200m² de SHON avec ou sans changement de destination.
- L'aménagement, l'extension jusqu'à 200m² de SHON, les bâtiments d'une surface totale hors oeuvre inférieure à 20 m² de SHOB sont exclus de cette possibilité.

2.5 Les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 10 m², si leur plus grande dimension n'excède pas 4 m, et leur hauteur n'excède pas 3 m.

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

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

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

* d'être en harmonie avec l'existant

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

En outre pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou dans une échancrure dont la profondeur sera au minimum de 5 m.



ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire.

qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain(puits perdu, citerne). Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement

6.2. : Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

Les constructions doivent s'implanter :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

11.2. Constructions

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

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

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

* Pour les constructions à usage d'habitation :

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

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IX :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Caractère de la zone AUb

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissement ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone doivent être établis avant toute utilisation de la zone. Le secteur a été identifié pour la construction habitat locatif social conformément à la servitude de l'article L123.2. du CU.

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

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

1.2 :Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 :Les entrepôts

1.4 :L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5.Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs

1.6 les constructions à usage agricole

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

2.1.:les constructions d'habitation ne sont admises que si elles respectent les orientations d'aménagement pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme .Le plan de composition devra montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci , sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, qui seront à la charge de l'opérateur. Le programme de logement devra respecter la mixité sociale et le % fixé dans le document 7b2 conformément aux dispositions de l'article L 123.2du CU,

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.2. Voirie :

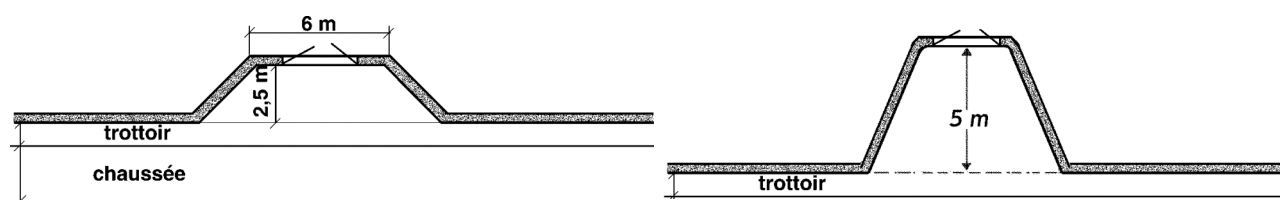
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, traces, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour par une plate-forme de 20 m de Ø. Pour les voies à créer, la plateforme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 %
- ou si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

En outre pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou dans une échancrure dont la profondeur sera au minimum de 5 m.



ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 m comptée à partir de l'alignement

6.2. : Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

- soit le long des limites séparatives

- * s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite

- * à l'intérieur d'un groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons groupées.

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

Non réglementé

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR

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

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

11.2. Constructions

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

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées
- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places doivent être aménagées sur la propriété.

ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour les lotissements, les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE X :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

Caractère de la zone AUc

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissement ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone doivent être établis avant toute utilisation de la zone. Le secteur a été identifié pour la construction habitat locatif social conformément à la servitude de l'article L123.2. du CU.

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

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

1.2 :Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 :Les entrepôts

1.4 :L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5.Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs

1.6 les constructions à usage agricole

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

2.1.:les constructions d'habitation(individuelle,jumelée ou en bande) ne sont admises que si elles respectent les orientations d'aménagement pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme et de montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci , sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur. Le programme de logement devra respecter la mixité sociale et le % fixé dans le document 7b2 conformément aux dispositions de l'article L 123.2du CU.

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.2. Voirie :

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

Les dimensions, traces, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour par une plate-forme de 20 m de Ø. Pour les voies à créer, la plateforme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 %
- ou si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

En outre pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m ou dans une échancrure dont la profondeur sera au minimum de 5 m.



ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement

6.2. : Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

- soit le long des limites séparatives

- * s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite.

- * à l'intérieur d'un groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons groupées.

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

Non réglementé

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR

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

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

11.2. Constructions

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

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE AUc12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places doivent être aménagées sur la propriété.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour les lotissements, les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est égal à 0,30.

CHAPITRE XI :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à recevoir des activités commerciales .

Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone doivent être établis avant toute utilisation de la zone.

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

Sont interdits :

- 1.1 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.2 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.3 : Les habitations légères de loisirs
- 1.4 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.5 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6 : Les installations classées soumises à autorisation
- 1.7 : Les constructions agricoles

ARTICLE AUf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.:les constructions ne sont admises que si elles respectent les orientations d'aménagement pièce n°3a (secteur des Roches) du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Le plan de composition devra montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci , sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, qui seront à la charge de l'opérateur.

2.2 : Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire à l'activité. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que l'activité, ou il pourra être indépendant si la demande est postérieure à la réalisation du bâtiment réservé à l'activité.

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

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

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

ARTICLE AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. : Voirie

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2 : Assainissement

4.2.1 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

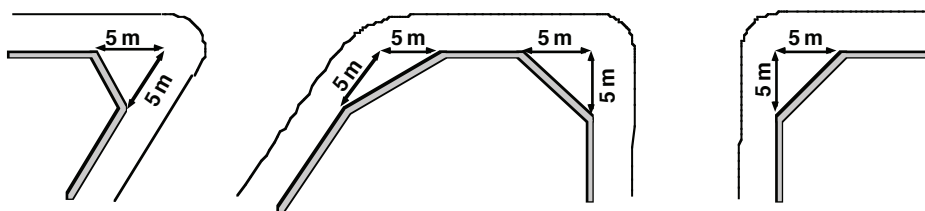
ARTICLE AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou à partir de la marge de recul portée au plan 3A.

Les clôtures établies à l'angle des deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m.
- soit sur limite séparative, à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

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

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

ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,60

ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue ne devra pas dépasser 15 m à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

11.2. Constructions

112.1 : Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

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

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

Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m. Si pour des raisons techniques, les remblais sont supérieurs à 1m, ils devront obligatoirement être totalement plantés d'arbres et d'arbustes.

Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

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

3/ CLOTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

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

Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE AUf 12 - STATIONNEMENT

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

Pour le personnel

Une place pour deux emplois

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, établissements industriels

Les places de stationnement doivent être adaptées à l'opération.

ARTICLE AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

- a) les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces non bâtis doivent être plantés
- c) des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le logement de fonction le COS est fixé à 0,20. Il n'est pas fixé de COS pour l'activité.

CHAPITRE XII :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

Il s'agit d'une zone réservée à urbaniser destinée aux équipements sportifs, de loisirs , culturels etc... .

Celle-ci peut être urbanisée dans le cadre du PLU sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

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

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage de l'habitation ou l'environnement.

1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 : Les entrepôts

1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5 : Les habitations légères de loisirs

1.6 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ;

1.7 : Les installations de campings et caravansings sauf celles mentionnées à l'article 2

1.8 : Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale

1.9 : Les commerces et services et bureaux autres que ceux mentionnées à l'article 2

1.10 : Les constructions agricoles

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

Les occupations et utilisations mentionnées sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des risques naturels d'inondation

2.1. Sont admis sous conditions :

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

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

2.2 : Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :

2.2.1 : Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, culturels, sportifs.

2.2.2 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur insertion dans le paysage.

2.2.3 : Les constructions d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation autorisés.

2.2.4 : les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement

2.2.5 : les affouillements et exhaussements conformément nécessaires aux occupations autorisées dans la zone

2.2.6 : Les commerces nécessaires au fonctionnement des occupations autorisées dans la zone.

2.2.7 : les aires d'accueil pour les gens du voyage

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en apportant la moindre gêne à la circulation.

3.2. Voirie

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

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain(puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conforme aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m.

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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 5 m.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR

La hauteur absolue ne devra pas dépasser 15 m à l'égout des toitures.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

I. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées
- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être dans la plus grande dimension du bâtiment
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...).

Façades

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

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE XIII :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

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

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

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

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

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

2.4 : Toutes les installations de tourisme à la ferme accessoires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiments existants.

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

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

2.7 Les ouvrages techniques, nécessaires à la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales, retenue collinéaire, etc...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie :

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

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

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

4.2. Assainissement

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

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

4.3. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 4 m.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - La hauteur maximale

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

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

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Tenue des parcelles

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

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

2. Constructions d'habitation

Volumes et Terrassements

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

Toitures

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

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

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

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades

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

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

3. Bâtiments agricoles

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

Toitures

Les pentes des toitures seront comprises entre 15 % et 40 %

Les couvertures des toitures traditionnelles seront exécutées soit:

- en tuiles neuves de couleur naturelle rouge
- en plaques fibro-ciment de couleur rouge
- en tuiles creuses rouges de réemploi
- en bac acier teinte rouge.

Autre type de toiture autorisé

- en bâche plastifiée pour les bâtiments type tunnel

Façades

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

Clôtures

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XIV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* d'être en harmonie avec l'existant

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

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

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

2 - Voirie :

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

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

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

4.2. Assainissement

a) eaux usées

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

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

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux). Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées, etc., sont soumis à autorisation. Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne).

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques de la ville.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. La hauteur maximale

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

11.2. Constructions

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

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie publique
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, ou l'extension des bâtiments existants.

D'autres types de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

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

Façades:

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

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

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

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le site

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

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE : DEFINITIONS

Définition des constructions d'habitation en zone agricole

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

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