Chazelles SUR LYON

APPROBATION : 13/02/2014
Modification simplifiée n°1 : 17/07/2014
Modification simplifiée n°2 : 30/03/2017

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Sommaire

Sommaire 3

Dispositions générales 4

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES 7

CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES 17

Dispositions applicables aux zones urbaines 21

CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 23

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBv 31

CHAPITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 41

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS AP PLICABLES A LA ZONE UF 49

CHAPITRE VII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 56

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 62

CHAPITRE VIII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC 64

CHAPITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF 72

Dispositions applicables aux zones agricoles 78

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 80

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Av 89

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 95

CHAPITRE XII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 97

Annexe : définitions 104

ANNEXE 1 : CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONE A 106

ANNEXE 2 : DEFINITION DU COMMERCE DE DETAIL (selon les codes APE)107

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Le présent TITRE I, qui s'applique simultanément avec le reste du règlement, est composé de deux parties :

- **le chapitre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.

- **le chapitre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAZELLES-SUR-LYON.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés.

* R. 111-2 : constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

* R.111.32 : constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

* R 111.4 : desserte insuffisante ou inadaptée, ou accès présentant un risque pour la sécurité,

* R 111.14 : contribution du constructeur aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions,

* R111.14.2 : constructions de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,

* R 111.21 : 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 L111.8, L111.9, L111.10, L123.5, L123.7, et L313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

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 d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L123.5).

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 L111.9).

3. - Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L123.7).

4. - 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 L313.2 - alinéa 2).

b) Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

- La loi du 27 septembre 1941, (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

- 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 matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions 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) 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 procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- 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 plans 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 L111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

- La loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée le 1er août 2003, et son décret d'application du 16 janvier 2002.

- La loi Montagne.

c) demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé Publique.

- Le Code Civil. Le pétitionnaire devra respecter notamment les questions d'ensoleillement.

- Le Code de la Construction et de l'Habitation.

- Le Code de la Voirie Routière.

- Le Code Général des Collectivités Territoriales.

- Le Code Rural et Forestier.

- Le Code de l'Environnement.

- Le Règlement Sanitaire Départemental.

- etc.

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'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 règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

- Selon l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le PLU de Chazelles-sur-Lyon s'oppose à l'application de cet article. Les distances aux limites séparatives et aux emprises publiques s'apprécient pour chaque lot d'une opération.

e) Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles L.211.1 et R.211.1 du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communale. Le périmètre de la zone concernée par le droit de préemption urbain figure en annexe du PLU.

En application de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les espaces naturels sensibles du département ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du PLU.

f) Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

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

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

ARTICLE DG 3 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION

L'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable

Article L 421-3 du code de l'urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE DG 4 : PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne peuvent être inférieurs à 3,25 m de largeur.

Sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965), ces espaces ne peuvent être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc.

ARTICLE DG 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS (défini à l'article DG 16).

A- LES ZONES URBAINES

Article R*123-5 : 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 UB *: zone correspondant à la partie dense du centre-ville.*
ZONE UBv *: zone correspondant à la partie dense du centre-ville concernée par le secteur S1 de l'AVAP.*
Zone UC *: zone correspondant aux extensions pavillonnaires du tissu aggloméré du centre.*
ZONE UF, UFc *: zone correspondant à un secteur équipé, réservé pour les activités économiques et commerciales.*
ZONE UL *: zone correspondant à un secteur équipé, réservé pour les équipements (sportifs, culturels, loisirs, etc.).*

B - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Article R*123-6 : 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 qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

ZONE AUc *: zone à urbaniser à vocation d'habitat autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.*
ZONE AUf *: zone à urbaniser à vocation d'activités autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.*

C - LES ZONES AGRICOLES

Article R*123-7 : 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement**.**

Par ailleurs, 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.

> ***ZONE A*** *: zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
> ***ZONE Av*** *: zone de richesse naturelle, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou des sous-sols concernée par le secteur S2 l'AVAP*
> ***ZONE Ah*** *: secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein desquels des constructions peuvent être autorisées à 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*
> ***ZONE Aj : secteur*** *correspondant aux jardins familiaux.*

Dans le sous-secteur Ah d'indice i (Ahi), la présence de risques d'inondation nécessitera l'avis de la cellule risques de la DDT.

D - LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER

Article R*123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de 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**.**

> ***ZONE N*** *: zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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'espaces naturels.*
> ***ZONE Nh*** *: secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein desquels des constructions peuvent être autorisées à 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*

ZONE NL : *zone naturelle à vocation de loisirs*
ZONE NC : *zone correspondant au cimetière*
ZONE NCv : *zone correspondant au cimetière concernée par le secteur S2 de l'AVAP.*

Dans les sous-secteurs N, Nh et NL d'indice i (Ni, Nhi et NLi), la présence de risques d'inondation nécessitera l'avis de la cellule risques de la DDT.

E- LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, AUX ESPACES VERTS.

Ils sont repérés avec un quadrillage et un chiffre sur les plans de zonage et sont énumérés dans le document n°6.

ARTICLE DG 6 : ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le 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 "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, 14 et 15 du règlement de chaque zone.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles éditées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

c) Dans le cas d'opération d'ensemble de constructions, des adaptations aux articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 peuvent être tolérées dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie (insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics) dès lors qu'une étude préalable d'aménagement est conduite en concertation avec la commune et l'autorité qui délivre les autorisations de construire et dans la mesure où les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) sont respectées vis à vis des propriétés riveraines.

ARTICLE DG 7 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés n'est possible que dans la mesure où elle respecte le règlement du P.L.U. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple) un retrait pourra être exigé.

ARTICLE DG 8 : ACCES ET VOIRIES

Le règlement de voirie départementale (adopté par le Conseil Général de la Loire le 16 juin 2014, et entré en vigueur par arrêté du Président du Conseil Général en date du 11 juillet 2014) est disponible en mairie et sur le site www.loire.fr.

Cadre général

Le long des routes départementale, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la route. (Cf. Titre V)

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en dehors des limites d'agglomération ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposés.

En dehors des limites d'agglomération, jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'il est susceptible de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les

ARTICLE 24 : Les marges de recul

a) Champ d'application et exclusions

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Les marges de recul sont applicables si elles sont reprises dans le POS ou le PLU.

Pour les communes ne possédant pas de POS ou de PLU, le Département demande au cas par cas leur application à travers l'avis qu'il formule sur les projets de construction pour lesquels il est consulté.

(Articles L 422-4 et R 421-50 du Code de l'urbanisme)

nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandés).

Tableau des marges de recul pour la commune de Chazelles-sur-Lyon

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

	MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE		
CATEGORIE	CLASSEMENT	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
R.D. 12 entre Chazelles et St Galmier	RS	35 m	25m
R.D. 12 Entre Chazelles et le département du Rhône	RIL	15 m	15 m
RD12.2	RS	35 m	25 m
RD103 Entre Chazelles et Panissières	RIL	15 m	15 m
RD103 R.D. 12 Entre Chazelles et le département du Rhône	RIG	25m	20 m
R.D. 11	RIG	15 m	15 m

Ecoulement des eaux pluviales
Les pétitionnaires devront respecter les règles qui figurent dans le SAGE Loire en Rhône Alpes (à savoir, au 6 mai 2015, 10L/s/ha de surface aménagée).

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

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département.

ARTICLE DG 9 : PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 10 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE DG 11 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

ARTICLE DG 12 : ELEMENTS A PROTEGER A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le cas échéant, sont identifiés et localisés au document graphique les éléments de paysage, et sont délimités les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Leur liste figure en annexe du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément au code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir (voir liste en annexe règlement).

ARTICLE DG 13 : RISQUES TECHNOLOGIQUES

Canalisation de transport de Gaz :
La commune de Chazelles-sur-Lyon est traversée par 4 canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Les bandes d'effets associées et les règles inhérentes à celles-ci sont figurées en annexe dans les servitudes d'utilité publique (liste et plan).

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux); la zone des dangers très graves pour la vie humaine(correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majeur retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation. Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de distance ELS de la canalisation, sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base. Lorsqu'une canalisation est protégée suite à une étude de sécurité impliquant la mise en place de dispositions compensatoires de nature à réduire de façon suffisante la probabilité d'occurence du scénario de rupture complète de la canalisation, en général suite à une agression extérieure, il convient de retenir que celles-ci rendent le risque industriel acceptable. Cependant, pour la maîtrise de l'urbanisation, les zones de dangers correspondant au scénario de référence résiduel, restent identiques et GRT Gaz souhaite être consulté pour tout nouveau projet dans la bande de dangers significatifs.

Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, notamment dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de distance IRE de la canalisation, GRTGAZ - Région Rhône Méditerranée devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce dès le stade de l'avant-projet sommaire.

Il est rappelé que le code de l'environnement Livre V-TitreV-ChapitreIV impose la consultation du guichet unique + DICT.

Lignes de transport d'électricité :
Les règles de prospect, d'implantation de hauteur, définies dans le présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans les servitudes. Dans toutes les zones du PLU, les constructions techniques, les équipements et les mise en conformités des postes de transformation sont autorisés.

Par ailleurs, les futures lignes de transports électriques devront être enterrées à la charge du concessionnaire.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 14 : DEFINITIONS DE BASE

- ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

- 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 du terrain d'assiette.

- SURFACE DE PLANCHER (R.122.2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- EMPRISE AU SOL (R.420-1)

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone. La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Une construction est considérée comme isolée si les parcelles qui la jouxtent de tous côtés, soit immédiatement, soit de l'autre côté d'une voie, sont elles-mêmes libres de construction.

Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages publics.

- MUR DE SOUTENEMENT

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'as pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais

qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- ANNEXE

Bâtiment indépendant physiquement de la construction principale.

- TERRAIN NATUREL

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

ARTICLE DG 15 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Trois cas sont à considérer :

DG 15.1. Cas général

Les prescriptions d'aspect sont définies par les articles 11 de chaque zone.

DG 15.2. Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-7

Tout projet de restauration des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-7 devra se référer à l'article 11 mais aussi l'annexe 3 du présent règlement. En outre, tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du service des bâtiments de France (S.D.A.P.).

DG 15.3. Les zones indicées v (UBv, Av…)

Tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra se référer à l'article 11 mais aussi au règlement de l'AVAP. En outre, tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du service des bâtiments de France (S.D.A.P.).

ARTICLE DG 16 : OBLIGATIONS SPECIFIQUES AU RESEAU TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE

Les réseaux de télécommunication sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à FRANCE TELECOM à la date de dépôt de la demande de permis de construire (cf. article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, décret du 12 Juin 1973 et arrêtés du 22 Juin 1973 et 3 Mai 1983).

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 télécommunication en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Par ailleurs, les infrastructures nécessaires au passage de la fibre optique seront prévues dans les nouveaux lotissements ou constructions.

ARTICLE DG 16 : OBLIGATIONS SPECIFIQUES AU RESEAU DE COMMUNICATION

Les infrastructures nécessaires au passage de la fibre optique seront prévues dans les nouveaux lotissements ou constructions

ARTICLE DG 17 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE :

Les nouvelles canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public auront un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS 62-200) à implanter soient alimentés correctement.

La distance maximum calculée en utilisant les voies carrossables entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 m en agglomération et 800 m hors agglomération.

Les nouvelles voies devront être utilisables par les engins d'incendie et de secours. Pour ce faire, elles auront une largeur minimale de 3 mètres. Cette largeur pourra être majorée par le bureau départemental de prévention en application du règlement de sécurité relatif aux établissements recevant du public et aux bâtiments d'habitation.

Il est souhaitable que des zones tampons (espaces verts boisés) soient réalisées entre les sites industriels et les zones habitables.

La commune attire l'attention des maîtres d'ouvrages sur les conséquences qui pourraient résulter d'une inondation importante.

ARTICLE DG 18 : PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions de l'article 1° du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et figurés par un graphisme spécial sur les plans de zonage.

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est un espace central d'agglomération, d'urbanisation ancienne où les bâtiments sont construits en ordre continu. C'est un espace à dominante d'habitat, de commerces et de services.

Elle est caractérisée par un tissu ancien dense correspondant généralement à des implantations à l'alignement et en ordre continu.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions susceptibles d'engendrer des risques ou de provoquer des nuisances ou des dangers, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de tous ordres (vieux métaux, véhicules usagés, etc.).

- Les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées à l'article 2 ci-dessous.

- Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.

- Les exploitations de carrière.

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

- Les bâtiments à usage agricole.

- Les parcs de loisirs.

- Les commerces de gros.

- Les commerces de détail dont la surface de vente excède 200m² de surface de plancher (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement).

- Les constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat et d'industrie.

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

Sont autorisées toutes les constructions indispensables et utiles à la vie urbaine, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de danger pour l'environnement bâti, ainsi que leurs annexes (garages, abris, piscines, etc.) et les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées.

Dans le périmètre défini autour du point de desserte principal en transports en commun, repérés au plan de zonage, toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le rapport entre la surface de plancher et la surface du tènement - de 0,25 (25 logements par hectare ou 25 % de la surface de terrain). Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.

Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L 'OCCUPATION DES SOLS

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.
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 fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

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, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

D'autres implantations peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments publics ;

- Lorsque le projet concerne au moins un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots ;
- Pour des raisons d'harmonie lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait à condition que l'espace ainsi créé soit traité et entretenu ou que soit édifié un mur, une grille ou tout autre réalisation qui par sa taille et le matériau utilisé permette de préserver la continuité minérale de la rue et d'indiquer clairement la séparation entre l'espace public et la partie privée
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 10 m, la construction peut s'implanter en retrait de 5 m maximum par rapport à l'alignement, à condition qu'un alignement visuel (haie végétale, mur de clôture…) soit réalisé pour assurer la continuité et indiquer clairement la séparation entre l'espace public et la partie privée
- dans le cas d'une opération d'ensemble.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Pour permettre la circulation, notamment piétonne pour les personnes à mobilité réduite, cette saillie pourra être refusée ou réduite.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :
- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur au moins une limite séparative, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 2 m et la hauteur au plus égale au double de la distance à la limite.

D'autres implantations sont possibles lorsque :
- il s'agit de bâtiments publics, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics
- le projet concerne au moins un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots.

Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :
- soit le long des limites séparatives :
  . si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la 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 ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 2 m.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Pour les constructions isolées, la hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser une hauteur de 15 m. mesurée depuis les niveaux du terrain naturel jusqu'à l'égout des toits.

Pour les autres constructions, les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.
Une hauteur différente pourra être autorisée pour les projets de recomposition urbaine d'ensemble portant sur un ou plusieurs îlots redéfinissant la répartition entre espace public et espace privé.

Sous réserve des dispositions de l'article UB11, les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…). Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le site

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

Généralités :

Les caractères représentatifs de traditions architecturales propres à d'autres régions ne sont pas autorisés.

Les volumes doivent tenir compte des formes bâties environnantes et être significatifs de la fonction des bâtiments.

Toitures :

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera de 30 % minimum à l'exception des vérandas et des abris de piscine.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les couvertures seront en tuiles rouges. On se référera au nuancier disponible en mairie. Les tuiles photovoltaïques sont autorisées.

D'autres matériaux de couvertures et d'autres formes de toitures pourront être autorisés :

- pour la réfection des toitures existantes
- pour les vérandas
- les abris de piscine
- les annexes inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol

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

Façades :

Toutes les façades (extensions et 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 couleurs des revêtements et finitions (revêtements de façades, couvertures et tons des menuiseries extérieures) devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains,
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, …).

La disposition des panneaux devra faire l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Abords des constructions

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être prévus en dehors des voies publiques.

Leur nombre sera de 1 place minimum par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements de stationnement devra répondre aux besoins réels des activités exercées, sur justification argumentée du pétitionnaire (emplois, accueil du public, desserte poids lourds, etc.).

Pour les constructions existantes, s'il est démontré qu'il est techniquement impossible d'aménager des garages ou des aires de stationnement automobiles sur la parcelle où doit s'édifier la construction, le stationnement devra être réalisé sur une parcelle proche (à moins de 200m). Si cette solution ne peut pas être mise en œuvre, le constructeur devra s'acquitter de cette obligation conformément aux articles L. 123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc privé ou public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sont interdits sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.

La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ; ils devront rester exceptionnels.

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

Les plantations sylvicoles et d'arbres de haute tige sauf sujets isolés et fruitiers sont interdites.

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

Toutes les opérations d'aménagement tel que définis par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m2 de surface de plancher) à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales et diversifiées.

L'utilisation de végétaux en groupements mono spécifiques est proscrite, notamment pour les haies. Les haies de résineux sont interdites.

Sont recommandés les arbres feuillus à moyen développement plantés en isolé, les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (viburnum-tinus) ou des haies à caractère champêtre (cornouiller, aubépine, prunellier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia…).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBv

CARACTERE DE LA ZONE UBv

La zone UBv est un espace central d'agglomération, d'urbanisation ancienne où les bâtiments sont construits en ordre continu. C'est un espace à dominante d'habitat, de commerces et de services qui est couvert par la servitude légale AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine). Elle correspond au secteur S1 de l'AVAP, c'est-à-dire au secteur urbain remarquable.

La zone UBv comprend des bâtiments et des jardins remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UBv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions susceptibles d'engendrer des risques ou de provoquer des nuisances ou des dangers, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de tous ordres (vieux métaux, véhicules usagés, etc.).
- Les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées à l'article 2 ci-dessous.
- Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.
- Les exploitations de carrière.
- Les terrains de camping-caravaning et le stationnement de caravanes isolées, les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les parcs de loisirs.
- Les commerces de gros.
- Les commerces de détail dont la surface de vente excède 200m^2 de surface de plancher.
- La transformation des locaux en rez-de-chaussée, à usage de commerces et services assimilés, existants ou à créér et la création de logements ou garages en rez-de-chaussée sur les linéaires indiqués sur le plan de zonage. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions qui ont une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement…

- Les constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat et d'industrie.

- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, la démolition, l'enlèvement, l'altération, la surélévation de ces immeubles, notamment murs et clôtures, ou parties d'immeubles sont interdits, sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture originelle du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice. La démolition des immeubles en péril est cependant autorisée.

ARTICLE UBv 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées toutes les constructions indispensables et utiles à la vie urbaine, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de danger pour l'environnement bâti, ainsi que leurs annexes (garages, abris, piscines, etc.) et les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées.

Les constructions ainsi que les modifications ou interventions sur des bâtiments existants doivent respecter les règles de l'AVAP. Toute intervention (travaux, entretien, etc.) concernant les bâtiments et jardins remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme est soumise pour accord à l'architecte des bâtiments de France ou à son représentant.

L'implantation de nouvelles constructions au sein des jardins remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme sera refusée si elle ne respecte pas le caractère du parc ou jardin remarquable.

Dans le périmètre défini autour du point de desserte principal en transports en commun, repérés au plan de zonage, toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le rapport entre la surface de plancher et la surface du tènement - de 0,25 (25 logements par hectare ou 25 % de la surface de terrain). Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.

Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L 'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UBv 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 fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UBv 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.
Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.
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, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.

L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE UBv 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBv 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est définie par le nu extérieur de la façade du bâtiment ou par le mur de clôture.
Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques sur les axes repérés au plan de patrimoine.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée si un mur de clôture est construit à l'alignement pour assurer une continuité bâtie en dehors de ces axes.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines,
- dans le cas de projets de recomposition urbaine d'ensemble portant sur un ou plusieurs îlots redéfinissant la répartition entre espace public et espace privé.

D'autres dispositions pourront être autorisées en dehors des fronts bâtis constitués, pour les bâtiments publics. Elles devront s'intégrer d'une manière harmonieuse au site et devront faire l'objet d'une étude particulière.

Sous réserve des dispositions de l'article UBv11, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Pour permettre la circulation, notamment piétonne ou pour les personnes à mobilité réduite, cette saillie pourra être refusée ou réduite.

ARTICLE UBv 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur au moins une limite séparative, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 2 m.

Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue (attenantes et non attenantes) peuvent s'implanter :

- soit le long des limites séparatives :
  . si leur hauteur n'excède pas 3,5 m au droit de la limite,
  .s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur et la même profondeur.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 2 m.

D'autres implantations sont possibles lorsque :

- il s'agit de bâtiments publics, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- le projet concerne au moins un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots,
- les parcelles voisines connaissent une implantation en milieu de parcelle. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives qui ne peut être inférieure à 6 m.

ARTICLE UBv 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UBv 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UBv 10 : HAUTEUR

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Pour les constructions isolées, la hauteur absolue ne doit pas dépasser 15 m. mesurée depuis les niveaux du terrain naturel jusqu'à l'égout des toits ou le sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.
Une hauteur différente pourra être autorisée pour les projets de recomposition urbaine d'ensemble portant sur un ou plusieurs îlots redéfinissant la répartition entre espace public et espace privé, sans excéder cependant 15m à l'égout.

Sous réserve des dispositions de l'article UBv11, les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…).

ARTICLE UBv 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le site

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

aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Aspect des constructions

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme mais aussi les autres constructions existantes, les nouvelles constructions, les clôtures doivent respecter les règles de l'AVAP (toitures, façades, ferronneries, devantures commerciales…).

Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains,

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, …),

- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition,

- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, …

La disposition des panneaux devra faire l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment, soit à l'égout, soit au faîtage, soit dans la continuité des percements de façade.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Abords des constructions

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La hauteur du déblai ou remblai, cumulée de devra en aucun pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 15% par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UBv 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être prévus en dehors des voies publiques.

Leur nombre sera de 1 place minimum par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements de stationnement devra répondre aux besoins réels des activités exercées, sur justification argumentée du pétitionnaire (emplois, accueil du public, desserte poids lourds, etc.).

Pour les constructions existantes, s'il est démontré qu'il est techniquement impossible d'aménager des garages ou des aires de stationnement automobiles sur la parcelle où doit s'édifier la construction, le stationnement devra être réalisé sur une parcelle proche (à moins de 200m). Si cette solution ne peut pas être mise en œuvre, le constructeur devra s'acquitter de cette obligation conformément aux articles L. 123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc privé ou public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE UBv 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sont interdits sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.
La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ; ils devront rester exceptionnels.
Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les plantations sylvicoles et d'arbres de haute tige sauf sujets isolés et fruitiers sont interdites.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Toutes les opérations d'aménagement tel que définis par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m2 de surface de plancher) à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Hauteur et densité des plantations :

Les plantations de hautes tiges sont à proscrire en écran des bâtiments remarquables repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
Les hauteurs et les densités de plantations devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elle s'insère.

Parcs et jardins remarquables :

Les parcs et jardins remarquables tels que repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme devront être entretenus et conservés suivant leur dessin d'origine s'il est connu ou selon leur état actuel.

Toute modification des plantations, des clôtures, de la répartition entre les zones plantées et revêtues devra faire l'objet d'une étude particulière.

Espaces publics :

L'aménagement des espaces publics doit être soigné et faire l'objet d'une réflexion globale, prenant en compte nivellement, réseaux, revêtements de sols, mobiliers et plantations. Ils doivent prendre en compte les contraintes et risques liés à l'eau, à la sécurité et à la circulation de tous.

Dans les espaces publics principaux, les végétaux utilisés seront essentiellement des arbres et arbustes en pleine terre. Les jardinières seront en nombre limité et aux emplacements où les plantations de pleine terre ne peuvent être réalisées.

Les revêtements de sols seront sobres dans leurs aspects et leur calepinage, simples dans leur mise en œuvre. La gamme des revêtements de sols sera limitée. Les voiries du centre ancien seront en pierres, sable stabilisé à la chaux, enrobés, béton désactivé ou en ciment teinté ou en résine sur de petites surfaces.

Les ouvrages d'accompagnement seront préférentiellement en pierres, en particulier au niveau des bâtiments classés, inscrits ou remarquables.

Tous les réseaux (EDF/GDF, éclairage public, courants faibles divers, eau potable, EP, EU, etc.) seront préférentiellement enterrés ou sous corniche sans liaison aérienne en traversée de voie. Les regards de visite, chambres de tirages et éléments accessoires recevront de préférence un couvercle à remplissage, reprenant les matériaux de la voirie où ils se trouvent pour les voiries en pierre et en béton désactivé. Il est demandé aux concessionnaires des différents réseaux "secs" de regrouper leurs réseaux dans des regards et des chambres uniques comprenant les séparations nécessaires. Les dimensions de ces ouvrages seront aussi réduites que possible. Les coffrets techniques (électricité, gaz, télécommunications, …) seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ou en métal ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Espaces privés :

Les végétaux utilisés devront être en cohérence avec l'échelle du jardin, de la cour et du bâtiment (ou du mur s'ils sont plantés à proximité) afin d'éviter le recours aux élagages draconiens et les ruptures d'échelle. Dans les cours de petites dimensions, les végétaux de petites dimensions seront utilisés exclusivement (moins de 5 mètres adultes).

L'utilisation de végétaux en groupements mono-spécifiques est à éviter, notamment pour les haies. Les haies de résineux sont interdites.
Pour les espaces libres ménageant des vues sur des bâtiments remarquables ou sur les alentours, la densité des plantations devra être suffisamment diffuse pour ne pas obstruer ces vues, ou tout au moins pour ménager des fenêtres conséquentes.

Pour les espaces privés ouverts sur la rue, les revêtements exclusivement en enrobés ou en autobloquants sont proscrits, et ce même s'ils ont un usage de stationnement. Ces espaces devront donc être complétés par des parties engazonnées ou plantées. Les espaces dévolus au stationnement pourront également être revêtus en pierre, en béton désactivé, en stabilisé ou en gravier de teinte claire (dont les granulats seront cohérents avec les couleurs des bâtiments locaux).

Piscines :

Les piscines hors sol et les implantations conduisant à la réalisation d'ouvrages de soutènement en élévation d'une hauteur supérieure à 1 mètre (terrains en pente) sont interdites. Les dispositifs de couverture et de protection devront être de forme géométrique simple et le moins possible visible depuis l'espace public.
Le liner sera de préférence gris, ocre ou vert clair ou bleu très clair.
Le revêtement des margelles et les plantations respecteront les dispositions pour les espaces extérieurs décrites ci-dessus.

Palette végétale :

Pour les espaces publics, les essences plantées traditionnellement sont recommandées, par exemple, tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier. Sont également recommandées les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (viburnum-tinus) ou des haies (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetiers, …). Sont également recommandés les végétaux grimpants suivants : vignes, glycines, clématites, rosiers, bignones.
Pour les espaces privés, sont recommandés les arbres feuillus à moyen développement plantés en isolé, les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (viburnum-tinus) ou des haies (cornouiller, aubépine, prunellier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia,…). L'utilisation d'espèces exotiques est autorisée.

Clôtures de tous les types de terrains

La préservation des murs traditionnels sera particulièrement recherchée.
La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.
La démolition d'un mur traditionnel existant repéré au titre de l'AVAP non ruiné est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés. Les enduits auront une finition lissée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les murs existants seront conservés et restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre 1.4.b.2 de l'AVAP (traitement des façades, des enduits et des pierres de taille).

Exceptionnellement, des murs anciens pourront être abaissés afin d'offrir des perceptions sur l'intérieur de la parcelle (en particulier pour les espaces publics). L'ouverture ponctuelle d'une

porte d'un mur de clôture peut être autorisée, sous réserve d'un traitement de l'entrée en harmonie avec l'ensemble de la clôture.

Les clôtures et murs de soutènement existants non traditionnels dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Les clôtures préfabriquées en béton ou l'utilisation du PVC sont interdites.

Dans le cadre d'une création, la clôture sur rue doit être constituée par :
- un mur en pierres de taille, en moellons enduits, en pisé enduit ou en parpaings enduits, d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels
- ou un muret (pierres de taille, moellons ou parpaings enduits) d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée par :
- un mur en pierres de taille, en moellons enduits, en pisé enduit ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits, en pisé enduit ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement avec soubassement en béton
- ou une clôture en bois de forme simple.

Les portails et portes piétonnes en bois ou en métal traditionnels existants seront restaurés et entretenus. Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal. Ils seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée.

Il est rappelé que les clôtures et leurs modifications sont soumises à autorisation.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UBv 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat, aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces, aux services, à l'artisanat non nuisant pour l'habitat. Elle correspond à des quartiers périphériques au centre-ville composés essentiellement d'habitations individuelles construites en ordre discontinu.

La zone UC comprend des jardins remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions susceptibles d'engendrer des risques ou de provoquer des nuisances ou des dangers, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de tous ordres (vieux métaux, véhicules usagés, etc.).
- Les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées à l'article 2 ci-dessous.
- Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.
- Les exploitations de carrière.
- Les terrains de camping-caravaning et le stationnement de caravanes isolées, les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les parcs de loisirs.
- Les commerces de détail non nécessaires au fonctionnement de la zone et les commerces de détail nécessaires dont la surface de vente excède 200m^2 de surface de plancher.

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

Sont autorisées toutes les constructions indispensables et utiles à la vie urbaine, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de danger pour l'environnement bâti, ainsi que leurs annexes (garages, abris, piscines, etc.), et les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées.

Toute intervention (travaux, entretien, etc.) concernant les jardins remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme est soumise pour accord à l'architecte des bâtiments de France ou à son représentant. L'implantation de nouvelles constructions au sein de ces jardins remarquables sera refusée si elle ne respecte pas le caractère du parc.

Dans le périmètre défini autour du point de desserte principal en transports en commun, repérés au plan de zonage, toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le rapport entre la surface de plancher et la surface du tènement - de 0,25 (25 logements par hectare ou 25 % de la surface de terrain). Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.

Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

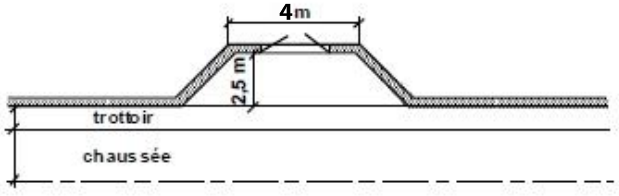
ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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 pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.
Les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Exemple :



3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de 4m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.
Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de 5 m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.
Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

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, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.

L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent respecter les reculs sur routes départementales définis à l'article DG 8 et peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de l'alignement, en respectant une hauteur au plus égale à la distance à l'alignement opposé.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Pour permettre la circulation, notamment piétonne pour les personnes à mobilité réduite, cette saillie pourra être refusée ou réduite.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives avec une hauteur au plus égale au double de la distance à la limite,

- soit en limite séparative,

  - si leur hauteur de la façade en limite séparative n'excède pas 4 m.
  - s'il existe un bâtiment voisin en limite séparative contre lequel ils s'adossent, la hauteur étant limitée à celle du bâtiment voisin,
  - lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition initial.
  - lorsqu'il s'agit de la construction de maisons en bande ou jumelées sur la partie jointive.

Le bassin de la piscine doit être implanté avec un retrait ne pouvant être inférieur à 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis les niveaux du terrain naturel jusqu'à l'égout des toits, est limitée à :

- 9 m. pour les habitations individuelles et les bâtiments autres qu'habitations,
- 12 m. pour les logements collectifs.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…). Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le site

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.

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.

Généralités :

Les caractères représentatifs de traditions architecturales propres à d'autres régions ne sont pas autorisés.
Les volumes doivent tenir compte des formes bâties environnantes et être significatifs de la fonction des bâtiments.

Toitures :

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera de 30 % minimum à l'exception des vérandas et des abris de piscine.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les couvertures seront en tuiles rouge. On se refera au nuancier disponible en mairie. Les tuiles photovoltaïques sont autorisées.
D'autres matériaux de couvertures et d'autres formes de toitures pourront être autorisés :

- pour la réfection des toitures existantes
- pour les vérandas
- pour les abris de piscine
- les annexes inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol

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

Façades :

Toutes les façades (extensions et 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 couleurs des revêtements et finitions (revêtements de façades, couvertures et tons des menuiseries extérieures) devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains,
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, …).

La disposition des panneaux devra faire l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Abords des constructions

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être prévus en dehors des voies publiques.

Leur nombre sera de 2 places minimum par logement à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels 1 place par logement doit être réalisée.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements de stationnement devra répondre aux besoins réels des activités exercées, sur justification argumentée du pétitionnaire (emplois, accueil du public, desserte poids lourds, etc.).

Pour les constructions existantes, s'il est démontré qu'il est techniquement impossible d'aménager des garages ou des aires de stationnement automobiles sur la parcelle où doit s'édifier la construction, le stationnement devra être réalisé sur une parcelle proche (à moins de 200m). Si cette solution ne peut pas être mise en œuvre, le constructeur devra s'acquitter de cette obligation conformément aux articles L. 123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc privé ou public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sont interdits sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.

La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ; ils devront rester exceptionnels.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les plantations sylvicoles et d'arbres de haute tige sauf sujets isolés et fruitiers sont interdites.

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

Toutes les opérations d'aménagement telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m2 de surface de plancher) à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales et diversifiées.

Parcs et jardins remarquables :

Les parcs et jardins remarquables tels que repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme devront être entretenus et conservés suivant leur dessin d'origine s'il est connu ou selon leur état actuel.

Toute modification des plantations, des clôtures, de la répartition entre les zones plantées et revêtues devra faire l'objet d'une étude particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone UF correspond à un espace destiné à recevoir des bâtiments à caractère industriel ou artisanal, non souhaitables au sein des quartiers d'habitation.

Elle comprend un sous-secteur UFc qui constitue un espace qui accueille des bâtiments existants à vocation commerciale.

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

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

A l'exception de la zone UFc, toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) sont interdites.

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

Sont notamment admis :

- Les constructions et occupations du sol à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (en dehors du commerce de détail : se reporter à la définition figurant en annexe du règlement), de bureaux et d'entrepôts.

- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

Sont toutefois admises sous conditions :

- Les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être limitées à 50m² de surface de plancher et devront être intégrées aux établissements auxquels elles sont liées (liaison bâtie et fonctionnelle).

- l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes pour les maisons existantes dans la zone et non liées à une activité.

Dans le secteur UFc, sont également admises :

- Les constructions et réhabilitations à vocation commerciale dans la limite de 400m² de plancher par unité commerciale et sans excéder un maximum de 300m² de surface de vente.
- l'extension des bâtiments à vocation commerciale existants dans la limite de 25% de leur surface de vente (extension non renouvelable).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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.
Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent quant à leur tracé, leur longueur et leur structure répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de 4m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.
Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de 5 m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.
Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

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, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les reculs sur routes départementales définis à l'article DG 8. Elles doivent s'implanter à 5 m. au minimum de l'alignement.

Toutefois les bâtiments à usage de bureaux peuvent s'implanter à l'alignement à condition qu'ils ne comportent pas d'accès véhicules en façade.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 5 m. des limites séparatives,
- soit en limite séparative si la parcelle contigüe est une zone UF et que le mur implanté en limite séparative répond aux exigences réglementaires relatives à la sécurité Incendie (murs coupe-feu).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété devront ménager entre eux des distances permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est limitée à 20 mètres, hors installations techniques, cheminées et autres superstructures.

Les extensions de bâtiments existants ou les réhabilitations ne sont pas limitées en hauteur.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…). Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion des constructions dans le site et le paysage

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

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

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

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

Aspect des constructions

Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant.

Façades
Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle. Les matériaux à caractère précaire n'ayant pas de tenue dans le temps et les imitations de matériaux sont interdits. Il en est de même pour les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

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 murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façade.

Les couleurs des revêtements et finitions (revêtements de façades, couvertures et tons des menuiseries extérieures) devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Aménagement des abords et tenue des parcelles

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

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.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

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.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être prévus en dehors des voies publiques, et leur nombre devra répondre aux besoins réels des activités exercées, sur justification argumentée du pétitionnaire (emplois, accueil du public, desserte poids lourds, etc.).

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction situés entre l'alignement des voies et les bâtiments ainsi que ceux situés entre les limites séparatives et les bâtiments devront recevoir des plantations d'arbres et d'arbustes sous forme de haies vives diversifiées sur une bande de 5 m.

Les espaces libres de toute construction et ceux ne comportant pas de stockage extérieur, seront engazonnés et plantés.

Les zones de stockage et d'entrepôt devront être agrémentées et masquées par des plantations.

Pour minimiser leur impact visuel et limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement privées seront regroupées et seront plantées et paysagées.

Une surface égale au minimum à 20 % de la surface du terrain doit être végétalisée et plantée d'arbres à haute tige.

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

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales et diversifiées.

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs intégrés dans la composition d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE VII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL correspond à un espace destiné à recevoir des bâtiments à caractère scolaire, sportifs et de loisirs.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont notamment admis :

- Les constructions installations et occupations du sol à usage d'équipements scolaires, ainsi que les constructions et installations à usage d'équipements sportifs qui leur sont liées (gymnase, tennis, etc.), les cuisines et restaurations scolaires, et les aires de circulation et stationnement nécessaires.

- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

Sont toutefois admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux seuls logements de fonctions directement liés aux équipements autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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.

Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de 4m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de 5 m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.
Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

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, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement est autorisée.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m. des limites séparatives, avec une hauteur au plus égale au double de la distance à la limite.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété devront ménager entre eux des distances permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée à l'article UL2 est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…). Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion des constructions dans le site et le paysage

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

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

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

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

Aspect des constructions

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.

Façades

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

Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Aménagement des abords et tenue des parcelles

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

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.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

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.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être prévus en dehors des voies publiques, et leur nombre devra répondre aux besoins réels des activités exercées, sur justification argumentée du pétitionnaire (élèves, encadrement, desserte, etc.).

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE VIII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

CARACTERE DE LA ZONE AUC

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation, destinée principalement à l'habitat, soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.
Un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone doit être établi avant toute utilisation de la zone en accord avec la commune.

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

ARTICLE AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions susceptibles d'engendrer des risques ou de provoquer des nuisances ou des dangers, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de tous ordres (vieux métaux, véhicules usagés, etc.).
- Les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées à l'article 2 ci-dessous.
- Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.
- Les exploitations de carrière.
- Les terrains de camping-caravaning et le stationnement de caravanes isolées, les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les parcs de loisirs.
- Les commerces de détail non nécessaires au fonctionnement de la zone et les commerces de détail dont la surface de vente excède 200m² de surface de plancher.

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

Sont autorisées toutes les constructions indispensables et utiles à la vie urbaine, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de danger pour l'environnement bâti, ainsi que leurs annexes (garages, abris, piscines, etc.), et les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées.

Un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone doit être établi avant toute utilisation de la zone en accord avec la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUC 3 : ACCES ET VOIRIE

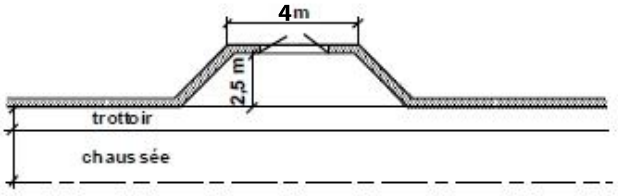
3.1. Accès

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 fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Exemple :



3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de 4m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de 5 m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

ARTICLE AUC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.
Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

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, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.

L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent respecter les reculs sur routes départementales définis à l'article DG 8 et peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de l'alignement, en respectant une hauteur au plus égale à la distance à l'alignement opposé.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Pour permettre la circulation, notamment piétonne pour les personnes à mobilité réduite, cette saillie pourra être refusée ou réduite.

ARTICLE AUC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives avec une hauteur au plus égale au double de la distance à la limite,

- soit en limite séparative,
  - si leur hauteur de la façade en limite séparative n'excède pas 4 m.
  - s'il existe un bâtiment voisin en limite séparative contre lequel ils s'adossent, la hauteur étant limitée à celle du bâtiment voisin,
  - lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition initial.
  - lorsqu'il s'agit de la construction de maisons en bande ou jumelées.

Le bassin de la piscine doit être implanté avec un retrait ne pouvant être inférieur à 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUC 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AUC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUC 10 : HAUTEUR

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis les niveaux du terrain naturel jusqu'à l'égout des toits, est limitée à :

- 9 m. pour les habitations individuelles et les bâtiments autres qu'habitations,
- 12 m. pour les logements collectifs.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…). Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

ARTICLE AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le site

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.

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.

Généralités :

Les caractères représentatifs de traditions architecturales propres à d'autres régions ne sont pas autorisés.

Les volumes doivent tenir compte des formes bâties environnantes et être significatifs de la fonction des bâtiments.

Toitures :

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera de 30 % minimum à l'exception des vérandas et des abris de piscine.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les couvertures seront en tuiles rouge. On se refera au nuancier disponible en mairie. Les tuiles photovoltaïques sont autorisées.
D'autres matériaux de couvertures et d'autres formes de toitures pourront être autorisés :

- pour la réfection des toitures existantes
- pour les vérandas
- pour les abris de piscine
- les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol

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

Façades :

Toutes les façades (extensions et 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 couleurs des revêtements et finitions (revêtements de façades, couvertures et tons des menuiseries extérieures) devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains,
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, …).

La disposition des panneaux devra faire l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Abords des constructions

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

ARTICLE AUC 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être prévus en dehors des voies publiques.

Leur nombre sera de 2 places par logement à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels 1 place par logement doit être réalisée.

Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements de stationnement devra répondre aux besoins réels des activités exercées, sur justification argumentée du pétitionnaire (emplois, accueil du public, desserte poids lourds, etc.).

Pour les constructions existantes, s'il est démontré qu'il est techniquement impossible d'aménager des garages ou des aires de stationnement automobiles sur la parcelle où doit s'édifier la construction, le stationnement devra être réalisé sur une parcelle proche (à moins de 200m). Si cette solution ne peut pas être mise en œuvre, le constructeur devra s'acquitter de cette obligation conformément aux articles L. 123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc privé ou public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE AUC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sont interdits sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.

La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ; ils devront rester exceptionnels.

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

Les plantations sylvicoles et d'arbres de haute tige sauf sujets isolés et fruitiers sont interdites.

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

Toutes les opérations d'aménagement tel que définis par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m2 de surface de plancher) à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales et diversifiées.

Parcs et jardins remarquables :

Les parcs et jardins remarquables tels que repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme devront être entretenus et conservés suivant leur dessin d'origine s'il est connu ou selon leur état actuel.

Toute modification des plantations, des clôtures, de la répartition entre les zones plantées et revêtues devra faire l'objet d'une étude particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE AUF

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation, destinée principalement aux activités artisanales, industrielles et de services, soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

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

ARTICLE AUF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont notamment admis :

- Les constructions et occupations du sol à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (en dehors du commerce de détail : se reporter à la définition figurant en annexe du règlement), de bureaux et d'entrepôts.

- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

Sont toutefois admises sous conditions :

- Les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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.
Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent quant à leur tracé, leur longueur et leur structure répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de 4m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de 5 m et être agrémentées d'un trottoir de 1, 5m.

ARTICLE AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

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, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE AUF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUF 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les reculs sur routes départementales définis à l'article DG 8. Elles doivent s'implanter à 5 m. au minimum de l'alignement.

Toutefois les bâtiments à usage de bureaux peuvent s'implanter à l'alignement à condition qu'ils ne comportent pas d'accès véhicules en façade.

ARTICLE AUF 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 5 m. des limites séparatives,

- soit en limite séparative si la parcelle contigüe est une zone UF et que le mur implanté en limite séparative répond aux exigences réglementaires relatives à la sécurité Incendie (murs coupe-feu).

ARTICLE AUF 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété devront ménager entre eux des distances permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUF 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est limitée à 20 mètres, hors installations techniques, cheminées et autres superstructures.

Les extensions de bâtiments existants ou les réhabilitations ne sont pas limitées en hauteur.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…). Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

ARTICLE AUF 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion des constructions dans le site et le paysage

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

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

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

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

Aspect des constructions

Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant.

Façades

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle. Les matériaux à caractère précaire n'ayant pas de tenue dans le temps et les imitations de matériaux sont interdits. Il en est de même pour les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

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 murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façade.

Les couleurs des revêtements et finitions (revêtements de façades, couvertures et tons des menuiseries extérieures) devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Aménagement des abords et tenue des parcelles

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

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.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

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.

ARTICLE AUF 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être prévus en dehors des voies publiques, et leur nombre devra répondre aux besoins réels des activités exercées, sur justification argumentée du pétitionnaire (emplois, accueil du public, desserte poids lourds, etc.).

ARTICLE AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction situés entre l'alignement des voies et les bâtiments ainsi que ceux situés entre les limites séparatives et les bâtiments devront recevoir des plantations d'arbres et d'arbustes sous forme de haies vives diversifiées sur une bande de 5 m.

Les espaces libres de toute construction et ceux ne comportant pas de stockage extérieur, seront engazonnés et plantés.

Les zones de stockage et d'entrepôt devront être agrémentées et masquées par des plantations.

Pour minimiser leur impact visuel et limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement privées seront regroupées et seront plantées et paysagées.

Une surface égale au minimum à 20 % de la surface du terrain doit être végétalisée et plantée d'arbres à haute tige.

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

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs intégrés dans la composition d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comporte un sous-secteur :

- Aj correspondant aux jardins familiaux,

- Ah qui délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles.

Dans le sous-secteur Ah d'indice i (Ahi), la présence de risques d'inondation nécessitera l'avis de la cellule risques de la DDT.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de carcasses et de ferraille.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

- Les terrains de camping et le stationnement non couvert de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping, en dehors de ceux visés à l'article 2.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2.

- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.

- Les commerces et services non liés aux exploitations agricoles, à leurs groupements.

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des zones Aj et Ah, sont notamment admis :

- Les bâtiments et installations classées ou non, liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements et coopératives.

- Les constructions, extensions de constructions ou réhabilitation à usage d'habitation sous réserve :
    - qu'il n'y ait pas plus de deux logements maximum par siège d'exploitation

- qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation (100m maximum).

Toutefois, les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au statut d'une exploitation agricole existante ne sont admises que si les conditions ci-après sont respectées :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de planchers totale ne dépasse pas 250 m^2 par logement;
- que dans le cas de 2 constructions nouvelles à usage d'habitation, elles soient accolées ou implantées à proximité l'une de l'autre, dans un rayon maximum de 100m.

- Les constructions annexes à la maison d'habitation, tels qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres... non accolées aux bâtiments existants à condition :
  - d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité immédiate de cette dernière ;
  - de ne pas dépasser un total global d'annexes de 40 m^2 d'emprise au sol par unité foncière.

- Les installations de tourisme (telles que gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, auberges à la ferme, camping à la ferme…) complémentaires à une exploitation agricole existante sont autorisées par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
  - que les équipements existants soient suffisants ;
  - que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
  - que la surface de planchers totale soit comprise entre 50 m^2 et 250 m^2.

- Les locaux de transformation, conditionnement et de vente de produits issus de l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux activités autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Dans les zones Ah, sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à condition :
  - que la surface de plancher finale n'excède pas 250 m^2,
  - qu'elle ne porte atteinte, ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

- les constructions annexes liées aux habitations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, à condition de se situer à une distance inférieure à 20 mètres de cette dernière et de ne pas dépasser un total global d'annexes de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.

- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés par l'agriculture à condition :
    - que le clos et le couvert soient assurés,
    - que les bâtiments présentent un intérêt patrimonial (les bâtiments en matériaux précaires ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination)
    - qu'il ne compromette pas l'activité agricole,
    - que l'aménagement conduise à la création de 2 logements maximum,
    - que l'aménagement et les extensions aient une surface de plancher finale qui n'excède pas 250 m²,
    - qu'il n'entraîne aucune charge nouvelle pour la collectivité,
    - que les équipements existants soient suffisants,
    - que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur.

Dans les sous-secteurs Ah d'indice i (Ahi) toute occupation du sol sera admise sous réserve de l'avis de la cellule risques de la DDT.

Dans les zones Aj, sont autorisées les constructions annexes inférieures à 40 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

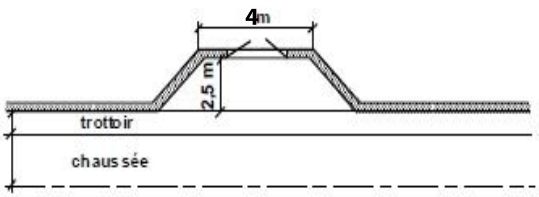
3.1. Accès

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 fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.
L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m. Pour les habitations, les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Exemple :



Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés (voir DG8) seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, selon les modalités définies à l'article DG8.

3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (s'il existe) par des canalisations souterraines conçues en système séparatif. S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, (en provenance d'activités agricoles) est soumise à un traitement préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application à l'article L1331.10 du Code de Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLEA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les reculs sur routes départementales définis à l'article DG 8 et être édifiées en recul d'au minimum 9 m. de l'axe des autres voies.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

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

A l'exception des zones Aj où aucune règle d'implantation des annexes n'est définie, 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 en limites séparatives, si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 m en limite séparative, ou s'il existe déjà une construction en limite séparative; dans ce cas la hauteur ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 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 des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 14 m.
Une hauteur plus élevée peut être autorisée pour des constructions relevant d'impératifs techniques, tels que silos, réservoirs, châteaux d'eau... etc.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…). Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le site

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.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.2 Aspect des constructions

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial, ouvertures, matériaux, couleurs.

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

a) Bâtiments d'habitation et annexes liés à une exploitation agricole

Toitures :

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera de 30 % minimum à l'exception des vérandas et des abris de piscine.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les couvertures seront en tuiles rouge. On se refera au nuancier disponible en mairie. Les tuiles photovoltaïques sont autorisées.

D'autres matériaux de couvertures et d'autres formes de toitures pourront être autorisés :

- pour la réfection des toitures existantes
- pour les vérandas
- pour les abris de piscine
- les annexes inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol

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

Façades :

Toutes les façades (extensions et 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 couleurs des revêtements et finitions (revêtements de façades, couvertures et tons des menuiseries extérieures) devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

b) Autres bâtiments

Toitures

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 15 et 40 %.
Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Les toitures de type "tunnel" sont autorisées.

Un matériau autre que la tuile est autorisé à condition qu'il soit de couleur rouge.

D'autres types de couvertures pourront être autorisés 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.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment, notamment pour les locaux annexes.

D'autres types de toitures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques et en particulier les appentis (toit à un seul versant dont le faîte s'appuie sur ou contre un mur), selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Elles seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant et le paysage. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

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 traitements de façades seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant et le paysage. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Ceux-ci pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en bardages ou parements bois, ainsi qu'en bardages ou parements métalliques sous réserve de ne pas présenter de brillance ou de couleur vive.

c) Aménagement des abords et tenue des parcelles

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage agricoles ainsi que les constructions légères ou provisoires peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures devront obligatoirement permettre le passage de la faune, soient en étant végétalisées, soit en étant largement ajourées.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales et diversifiées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Av

CARACTERE DE LA ZONE Av

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui est couverte par la servitude légale AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine). Elle correspond au secteur S2 de l'AVAP, c'est-à-dire au secteur paysager remarquable.

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

ARTICLE Av 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de carcasses et de ferraille.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- Les terrains de camping et le stationnement non couvert de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Av2.
- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- Les commerces et services non liés aux exploitations agricoles, à leurs groupements.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

ARTICLE Av2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, modifications ou interventions sur des bâtiments existants doivent respecter les règles de l'AVAP.

Sont admis :

- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% des surfaces existantes :
    - pour un usage agricole,
    - pour un usage d'habitation, sous réserve :
    - qu'il n'y ait pas plus de deux logements maximum par siège d'exploitation ;
    - qu'elles aient un lien direct avec l'exploitation agricole.

- Les constructions annexes à la maison d'habitation telles qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres... non accolées aux bâtiments existants à condition :
  - d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à de cette dernière sauf impératifs techniques ;
  - de ne pas dépasser un total global d'annexes de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.

- Les installations de tourisme, telles que gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, auberges à la ferme, camping à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante sont autorisées par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
  - que les équipements existants soient suffisants ;
  - que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
  - que la surface de planchers totale soit comprise entre 50 m² et 200 m².

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Av 3 : ACCES ET VOIRIE

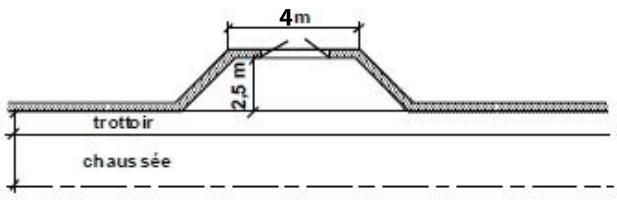
3.1. Accès

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 fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les habitations, les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Exemple :



Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.

Les voies à créer doivent quant à leur tracé, leur longueur et leur structure répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés (voir DG8) seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, selon les modalités définies à l'article DG8.

ARTICLE Av 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.
Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (s'il existe) par des canalisations souterraines conçues en système séparatif. S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, (en provenance d'activités agricoles) est soumise à un traitement préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application à l'article L1331.10 du Code de Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE Av 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Av 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est définie par le nu extérieur de la façade du bâtiment ou par le mur de clôture.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée si un mur de clôture est construit à l'alignement pour assurer une continuité bâtie en dehors de ces axes.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines,
- dans le cas de projets de recomposition urbaine d'ensemble portant sur un ou plusieurs îlots redéfinissant la répartition entre espace public et espace privé.

D'autres dispositions pourront être autorisées en dehors des fronts bâtis constitués, pour les bâtiments publics. Elles devront s'intégrer d'une manière harmonieuse au site et devront faire l'objet d'une étude particulière.

Sous réserve des dispositions de l'article Av11, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Pour permettre la circulation, notamment piétonne ou pour les personnes à mobilité réduite, cette saillie pourra être refusée ou réduite.

ARTICLE Av 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur au moins une limite séparative, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 2 m.

D'autres implantations sont possibles lorsque :

- il s'agit de bâtiments publics, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- le projet concerne au moins un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots,
- les parcelles voisines connaissent une implantation en milieu de parcelle. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives qui ne peut être inférieure à 6 m.

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

- soit le long des limites séparatives :
  . si leur hauteur n'excède pas 3,5 m au droit de la 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 ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 2 m.

ARTICLE Av 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE Av 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Av 10 : HAUTEUR

Pour les constructions isolées, la hauteur absolue ne doit pas dépasser 15 m. mesurée depuis les niveaux du terrain naturel jusqu'à l'égout des toits ou le sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

Sous réserve des dispositions de l'article Av11, les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques…).

ARTICLE Av 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le site

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

Les constructions existantes, les extensions, les nouvelles constructions, les clôtures doivent respecter les règles de l'AVAP (toitures, façades, ferronneries, devantures commerciales…).

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations autres qu'à usage agricole, les clôtures devront obligatoirement permettre le passage de la faune, soient en étant végétalisées, soit en étant largement ajourées.

ARTICLE Av 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Av 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales et diversifiées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Av 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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'espaces naturels.

Elle comprend :

- un sous-secteur Nh qui délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- un sous-secteur Nc qui correspond au cimetière, et sous-secteur NCv qui correspond à la partie du cimetière ancien couvert par la servitude légale AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)
- un sous-secteur NL qui correspond à une zone naturelle à vocation de loisirs

Dans les sous-secteurs N, Nh et NL d'indice i (Ni, Nhi et NLi), la présence de risques d'inondation nécessitera l'avis de la cellule risques de la DDT.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations non prévues à l'article N 2 sont interdites.

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

A l'exception des zones NC et NCv, sont autorisés :

- les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole, limités à 30 m^2,

- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Dans les zones Nh et NL, sont en outre autorisés :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à condition :
  - que la surface de plancher finale n'excède pas 250 m^2,
  - qu'elle ne porte atteinte, ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- les constructions annexes liées aux habitations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, à condition de se situer à une distance inférieure à 20 mètres des habitations sauf impératifs techniques et de ne pas dépasser un total global d'annexes de 40 m^2 d'emprise au sol par unité foncière.

- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés par l'agriculture à condition :
    - que le clos et le couvert soient assurés,
    - que les bâtiments présentent un intérêt patrimonial (les bâtiments en matériaux précaires ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination)
    - qu'il ne compromette pas l'activité agricole,
    - que l'aménagement conduise à la création de 2 logements maximum,
    - que l'aménagement et les extensions aient une surface de plancher finale qui n'excède pas 250 m^2,
    - qu'il n'entraîne aucune charge nouvelle pour la collectivité,
    - que les équipements existants soient suffisants,
    - que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur.

Dans les zones NL, sont également autorisés les équipements sportifs et de loisirs.

Dans les zones NC et NCv, sont autorisées les constructions et occupations liées au cimetière.

Dans les sous-secteurs N et NL d'indice i (Ni et NLi), toute occupation du sol sera admise sous réserve de l'avis de la cellule risques de la DDT.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

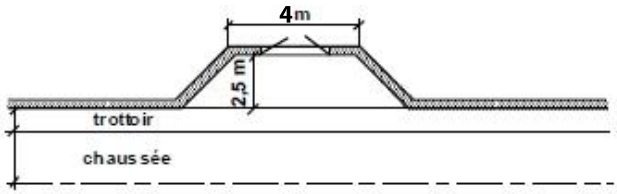
3.1. Accès

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 fond ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules. 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 aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les habitations, les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Exemple :



Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés (voir DG8) seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, selon les modalités définies à l'article DG8.

3.2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.
Les voies à créer doivent quant à leur tracé, leur longueur et leur structure répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées, à la charge du constructeur, aux réseaux selon la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.
Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (s'il existe) par des canalisations souterraines conçues en système séparatif. S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, (en provenance d'activités agricoles) est soumise à un traitement préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application à l'article L1331.10 du Code de Santé Publique.

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

4.3. Assainissement eaux pluviales lorsque le réseau existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique.

L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les reculs sur routes départementales définis à l'article DG 8 et être édifiées en recul d'au minimum 9 m. de l'axe des autres voies.
Cette dernière distance peut être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou dans le cas d'extensions de constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION 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 en limites séparatives, si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 m en limite séparative, ou s'il existe déjà une construction en limite séparative; dans ce cas la hauteur ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le site et le paysage

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.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.2 Aspect des constructions

Pour le sous-secteur NCv, les bâtiments répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme mais aussi les autres constructions existantes, les nouvelles constructions, les clôtures doivent respecter les règles de l'AVAP (toitures, façades, ferronneries, devantures commerciales…).

Pour les autres secteurs :
L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial, ouvertures, matériaux, couleurs.

Toitures :

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera de 30 % minimum à l'exception des vérandas, des piscines et des abris de jardins.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les couvertures seront en tuiles rouge. On se refera au nuancier disponible en mairie. Les tuiles photovoltaïques sont autorisées.

D'autres matériaux de couvertures et d'autres formes de toitures pourront être autorisés :

- pour la réfection des toitures existantes
- pour les vérandas
- pour les abris de piscine
- les annexes inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol

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

Façades :

Toutes les façades (extensions et 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 couleurs des revêtements et finitions (revêtements de façades, couvertures et tons des menuiseries extérieures) devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Aménagement des abords et tenue des parcelles

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades, les clôtures environnantes et les constructions voisines avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures devront obligatoirement permettre le passage de la faune, soient en étant végétalisées, soit en étant largement ajourées.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Annexe : définitions

ANNEXE 1 : CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONE A

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral 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 cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur » (prime d'installation);

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

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 immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles(AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

ANNEXE 2 : DEFINITION DU COMMERCE DE DETAIL (selon les codes APE)

1013B : Charcuterie
1071B : Cuisson de produits de boulangerie
1071C : Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
1071D : Pâtisserie
4711A Commerce de détail de produits surgelés
4711B Commerce d'alimentation générale
4711C Supérettes
4711D Supermarchés
4711E Magasin multi-commerces
4711F Hypermarchés
4719A Grands magasins
4719B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
4721Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
4722Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
4723Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
4724Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
4725Z Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
4726Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
4729Z Autre commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
4730Z Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
4741Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unité périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
4742Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
4743Z Commerce de détail de matériels audio en magasin spécialisé
4751Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
4752Z Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400m^2)
4752B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grande surfaces (400m^2 et plus)
4753Z Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
4754Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
4759A Commerce de détail de meuble
4759B Commerce de détail d'autres équipements du foyer

4761Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
4762Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
4763Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
4764Z Commerce de détail d'article de sport en magasin spécialisé
4765Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
4771Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
4772A Commerce de détail de la chaussure
4772B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
4773Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
4775Z Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
4776Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliment pour ces animaux en magasin spécialisé
4777Z Commerce de détail d'article d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
4778A Commerce de détail d'optique
4778B Commerce de détail de charbons et combustibles
4778C Autre commerce de détails spécialisés divers
4779Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
4781Z Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
4782Z Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussure sur éventaires et marchés
4789Z Autre commerce de détail sur éventaires et marchés
4791A Vente à distance sur catalogue général
4791B Vente à distance sur catalogue spécialisé
4799A Vente à domicile
4799B Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés
5610A : Restauration de type traditionnelle
7420z : Activités photographiques
9602A : Coiffure
9602B : Soins de beauté
9604z : Entretien corporel
9601B : Blanchisserie-teinturerie de détail

.

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise
46 rue de la télématique
BP 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com