

REVISION DU POS EN PLU

4.1. REGLEMENT ECRIT



Mise en révision le : 20 octobre 2006

Projet arrêté le : 17 janvier 2013

Approuvé le : 18 décembre 2013

Mairie de Clermont le Fort

05 61 76 29 45

mairie.clermont-le-fort@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Clermont le Fort.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :

- Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- Article R.111-15 : préservation de l'environnement ;
- Article R.111-21 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol

3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB, UC ;
- zones à urbaniser : AUE, AUH (et secteur AUHf), AUH₀, AUA₀ ;
- zones agricoles : A (et secteurs Ah et Aco) ;
- zones naturelles : N (et secteurs Nh et Nco).

1. Les zones urbaines sont :

- La zone **UA** : zone urbanisée correspondant au secteur du Fort, secteur à forte valeur patrimoniale, et à vocation d'habitat, de service et de bureau.
 - La zone **UB** : zone présentant une urbanisation moyennement dense, dans laquelle les constructions forment un pôle d'urbanisation existant conséquent, qui a vocation à s'affirmer. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et de l'artisanat.
 - La zone **UC** : zone d'habitat discontinu, urbanisation pavillonnaire diffuse sur de grandes parcelles. La zone UC a vocation à accueillir les habitations, les commerces, les services et les activités artisanales.
- Les secteurs UCa et UCb correspondent au hameau des Fraysses.

2. Les zones à urbaniser sont :

- La zone **AUE** : comprend des terrains destinés à recevoir exclusivement des équipements publics et installations de sports et de loisirs.
- La zone **AUH** : comprend des terrains destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat en extension des quartiers « Bois grand » et « En Sérié ».
- La zone **AUHf** : comprend des terrains à vocation principale d'habitat, elle est destinée à la création future d'une nouvelle rue en extension du Fort.
- La zone **AUA₀** : comprend des terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et artisanales.
- Les zones **AUH₀** : sur le secteur des « Maridats », ces secteurs ont vocation à accueillir de l'habitat à long terme.

3. Les zones agricoles sont :

- La zone **A** : elle constitue un espace à protéger en raison de son potentiel agronomique. Le changement d'affectation de certains bâtiments, présentant un potentiel patrimonial avéré est toutefois permis. Cette zone comprend un sous-secteur Ah, lequel identifie et localise les bâtiments à usage d'habitation existants qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

Cette zone comprend le sous-secteur Aco, qui traduit le corridor écologique.

4. Les zones naturelles sont :

La zone **N** : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Cette zone comprend le sous-secteur Nh, lequel identifie et localise les bâtiments à usage d'habitation existants qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

Cette zone comprend le sous-secteur Nco, qui traduit le corridor écologique.

5. Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

6. De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont repérés aux documents graphiques,
- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme,
- Des zones inondables et des zones de risque de mouvements de terrain délimitées par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2001.

7. En outre, une servitude d'utilité publique vient se superposer aux règles du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un PPR retrait/gonflement des argiles qui a été prescrit par arrêté préfectoral du 24 juin 2004.

ARTICLE 4 – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 – INSTALLATIONS DIVERSES

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, etc. sera assurée dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU 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.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Les sites archéologiques sont régis par les textes suivants :

- Code du patrimoine L522-5, décret n° 2004-490 du 3 juin 2004

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service régional de l'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (Z.A.C, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'art. 4 alinéa 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, et la

possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

- Code du patrimoine, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet ». Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, (32 rue de la Dalbade – BP 811 - 31080 Toulouse cedex 6 - tél. 05.67.73.21.14 - fax. 05.61.99.98.82).
- L'Art. 322-3-1 du Code pénal prévoit que : « la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende, lorsqu'elle porte sur :
 - un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
 - une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...)».

ARTICLE 9 – CLÔTURES

Par délibération du conseil municipal du 03/12/2009, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 03/10/2012, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir.

ARTICLE 11 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 12 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 13 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont soumis à l'application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits. Cependant, pour des raisons de sécurité d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 60 m au droit des lignes à 2*225 kV, 50 m au droit des lignes à 225 kV et 40 m au droit des lignes 2*63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

ARTICLE 14 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5-7° : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Croix de Rive d'aygues

Références cadastrales : D 193

Croix en Sérié

Références cadastrales : D 231

Croix de Thil

Références cadastrales : D 23

Oratoire de Notre-Dame

Références cadastrales : C 33

Mur mitoyen de Rive d'aygues

Références cadastrales : D 87

Portail et pigeonniers de Saint-Maurice

Références cadastrales : D 80

Maison de maître des Fraysses

Références cadastrales : A 225

Maison de maître du Camp Grand

Références cadastrales : B 55

Les tourelles de Bordettes

Références cadastrales : C 365

Chemins de randonnée

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2
6. Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...)
7. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
2. Dans les opérations à vocation d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher, 20 % au moins du nombre de logements doit être affecté à du logement locatif social.
3. Pour les éléments à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRIMT annexé de dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la

circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchet.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs

devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'article 5 de l'annexe sanitaire «déchet » jointe au dossier (pièce 5.1 du PLU).

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à l'alignement l'emprise publique.

2. Toutefois :

2.1. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

2.2. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

2.3. Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 2 m. par rapport à l'alignement lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

2.4. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

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

1.1 Dans une bande de 12 mètres comptés à partir de l'emprise publique, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, lorsque l'unité foncière a une façade sur rue principale de plus de 10 mètres, la nouvelle construction pourra être implantée sur une seule des limites latérales et sera implantée à au moins 3 m de l'autre limite latérale.

1.2. Au-delà de la bande de 12 mètres évoquée ci-dessus :

Toute nouvelle construction devra s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives.

Cependant :

- La construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas sur la limite séparative une hauteur de 3,50 mètres sur sablière ou sur acrotère.
- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

2. Toutefois :

2.1. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

2.2. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

2.3. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

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

Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6.50 mètres, dans le respect des règles de l'article UA7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages accessoires tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- . Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).
- . La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire (tuile en terre cuite et à grandes ondes).

3.2. Toitures terrasses

Les toitures en terrasses ne sont pas admises.

3.3. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

- Sont autorisés, pour les clôtures sur rues : un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 2 m et une hauteur maximum de 1.60m.

- Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

. Des grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m.

Dans tous les cas les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE UA 13 - ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

2.1. Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface, dans la mesure du possible, doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de cette surface.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de préférence d'une même variété de haute tige.

2.3. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 1000 m² de surfaces de plancher : il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.
6. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, et agricole.
7. Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériau, décharge...)

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
2. Dans les opérations à vocation d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher, 20 % au moins du nombre de logements doit être affecté à du logement locatif social.
3. Pour les éléments à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte) l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRIMT annexé de dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des

terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

Pour les voies en impasse de plus de 60 m, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'article 5 de l'annexe sanitaire «déchet » jointe au dossier (pièce 5.1 du PLU).

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins de l'emprise publique et à 15 m minimum de l'emprise publique de la RD68e.

2. Toutefois :

2.1. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

2.2. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

2.3. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

2.4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

2.5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

2. Toutefois :

2.1. La construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative, et à condition que la longueur cumulée sur ladite limite séparative ne dépasse pas 10 m.

2.2. Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.3. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

2.4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

2.5. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

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

Néant

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, dans le respect des règles de l'article UB7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages accessoires tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.

. La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite.

Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.2. Autres types de toitures

Ils peuvent être autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Pour les toitures terrasses, en aucun cas elles ne couvriront la totalité du bâtiment.

3.3. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

- Sont autorisés, pour les clôtures sur rues : un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 2 m et une hauteur maximum de 1.60m.

- Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

. Des grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m.

Dans tous les cas les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir exiger plus de deux places par logement.
- En outre, pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher, il sera exigé au moins une place accessible supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2. Bureaux, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

5. Stationnement deux roues : dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher, un local pour les deux roues couvert et clos est obligatoire, à raison d'une place pour 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

2.1. Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de cette surface.

2.2. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 1000 m² de surfaces de plancher : il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

2.3. Les aires de stationnements publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de préférence d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Le COS est fixé à 0.16.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.
6. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
7. Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...)

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
2. Pour les éléments à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte) l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRIMT annexé de dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

Pour les voies en impasse de plus de 60 m, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'article 5 de l'annexe sanitaire «déchet » jointe au dossier (pièce 5.1 du PLU).

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Hors secteurs UCa et UCb, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins de l'emprise publique.

2. Dans le secteur UCa, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique.

3. Dans le secteur UCb, toute construction nouvelle doit être implantée dans la zone d'implantation qui figure sur le règlement graphique.

4. Dans toute la zone, les constructions doivent s'implanter à 15 m minimum de l'emprise publique de la RD68e et de la RD35. Le long de la RD820, le recul doit être de 35 m minimum pour les bâtiments à destination d'habitation, 25 m minimum pour les autres bâtiments.

5. Pour l'ensemble de la zone :

5.1. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

5.2. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

5.3. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

5.4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

5.5. Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 2 m. par rapport à l'alignement lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

2. Toutefois :

2.1. Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2. Pour les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative et que la longueur cumulée sur ladite limite séparative ne dépasse pas cinq mètres.

2.3. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

2.4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

2.5. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

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

Néant

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, dans le respect de l'article UC7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages accessoires tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.

. La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite.

Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

Cependant, dans les parties de la zone UC concernées par la servitude de protection de site reportée sur le règlement graphique, seule la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire (tuile en terre cuite et à grandes ondes) est autorisée.

3.2. Autres types de toitures

Ils peuvent être autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Pour les toitures terrasses, en aucun cas elles ne couvriront la totalité du bâtiment.

Cependant, dans les parties de la zone UC affectées par la servitude de protection de site reportée sur le règlement graphique, et dans les secteurs UCa et UCb, les toitures terrasses ne sont pas admises.

3.3. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

- Sont autorisés, pour les clôtures sur rues : un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 2 m et une hauteur maximum de 1.60m.

- Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

. Des grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m.

Dans tous les cas les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir exiger plus de deux places par logement.

2. Bureaux, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2. Espaces boisés, plantations et espaces verts à créer

2.1. Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de cette surface.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de préférence d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.10.

En secteurs UCa et UCb, le COS est fixé à 0.16.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UC 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou installations autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne seront admises que si ce sont des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRIMT annexé de dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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

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

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

1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

Pour les voies en impasse de plus de 60 m, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'article 5 de l'annexe sanitaire «déchet » jointe au dossier (pièce 5.1 du PLU).

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 3 m minimum de l'emprise publique.

Cependant, à l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

2. Toutefois :

2.1. La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative et que la longueur cumulée sur ladite limite ne dépasse pas dix mètres.

2.2. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

2.3. Les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation doivent s'implanter à une distance minimum de 1 m.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement devra correspondre au besoin des constructions et installations.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

2.1. Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de cette surface.

2.2. Les aires de stationnements publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de voiture.

ARTICLE AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Néant

ARTICLE AUE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE AUE 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

ARTICLE AUH 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées.
6. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, et agricole.
7. Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériau, décharge...)

ARTICLE AUH 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions ne seront admises que si elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra mettre en œuvre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sur le secteur AUHf, il est instauré une servitude de projet au titre du L.123-2 a du Code de l'Urbanisme. Les constructions seront admises dans la limite de 10 m² de surface de plancher.

2. Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3. Sauf sur le secteur AUHf grevé par la servitude de projet, sur l'ensemble des logements de la zone, 20 % doivent être affectés à du logement locatif social et 20 % minimum affectés à de l'accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.

4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRIMT annexé de dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.

ARTICLE AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour des raisons de sécurité, un seul accès sera autorisé sur la RD 68 pour la desserte des secteurs Bois Grand et Tailladettes.

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

1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des

terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

Pour les voies en impasse de plus de 60 m, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'article 5 de l'annexe sanitaire «déchet » jointe au dossier (pièce 5.1 du PLU).

ARTICLE AUH 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum de l'emprise publique et à 15 m minimum de l'emprise publique de la RD68.

Sur le secteur AUHf, toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement de l'emprise publique.

2. Toutefois :

2.1. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m.

2.2. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

2.3. Cependant, à l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres ;
- soit en limite séparative, à l'exception de la limite avec la zone UB.

Sur le secteur AUHf, dans une bande de 10m. comptés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée pour toute sa hauteur, d'une limite latérale à l'autre.

2. Toutefois :

2.1. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

2.2. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

ARTICLE AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AUH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, dans le respect des règles de l'article AUH7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages accessoires tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).

. La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs...)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite.

Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.2. Autres types de toitures

Ils peuvent être autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Pour les toitures terrasses, en aucun cas elles ne couvriront la totalité du bâtiment.

3.3. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

- Sont autorisés, pour les clôtures sur rues : un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 2 m et une hauteur maximum de 1.60m.

- Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

. Des grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m.

Dans tous les cas les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE AUH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir exiger plus de deux places par logement.
- En outre, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé des places sur les espaces communs pour les visiteurs.

2. Bureaux, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

5. Stationnement deux roues : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un emplacement pour les deux roues pourra être exigé.

ARTICLE AUH 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

2.1. Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de cette surface.

2.2. Les aires de stationnements publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de préférence d'une même variété de haute tige.

ARTICLE AUH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Le COS est fixé à 0.20.

ARTICLE AUH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE AUH 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA₀

ARTICLE AUA₀ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article AUA₀ 2.

ARTICLE AUA₀ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

ARTICLE AUA₀ 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.2. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

1.3. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 820

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

ARTICLE AUA₀ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'article 5 de l'annexe sanitaire «déchet » jointe au dossier (pièce 5.1 du PLU).

ARTICLE AUA₀ 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AUA₀ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 m minimum de l'emprise publique et à une distance minimale de 35 m de l'emprise publique de la RD820.

ARTICLE AUA₀ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUA₀ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AUA₀ 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUA₀ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AUA₀ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

- Sont autorisés, pour les clôtures sur rues : un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 2 m et une hauteur maximum de 1.60m.

- Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

. Des grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m.

Dans tous les cas les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

ARTICLE AUA₀ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE AUA₀ 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

ARTICLE AUA₀ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Le COS est fixé à 0.

ARTICLE AUA₀ 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE AUA₀ 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH₀

ARTICLE AUH₀ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article AUH₀ 2.

ARTICLE AUH₀ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

ARTICLE AUH₀ 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.2. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

1.3. Aucun accès n'est autorisé sur la RD 820

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

ARTICLE AUH₀ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'article 5 de l'annexe sanitaire «déchet » jointe au dossier (pièce 5.1 du PLU).

ARTICLE AUH₀ 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AUH₀ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 m minimum de l'emprise publique.

ARTICLE AUH₀ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUH₀ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AUH₀ 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUH₀ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AUH₀ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

- Sont autorisés, pour les clôtures sur rues : un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 2 m et une hauteur maximum de 1.60m.

- Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

. Des grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m.

Dans tous les cas les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

ARTICLE AUH₀ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE AUH₀ 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

ARTICLE AUH₀ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Le COS est fixé à 0.

ARTICLE AUH₀ 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE AUH₀ 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET **NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article A2 et à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

Toutefois, en secteur Aco sont interdites toutes constructions ou installations.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans toute la zone A :

1.1. Sauf en secteur Aco, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que les constructions soient nécessaires au logement des exploitants agricoles. La surface de plancher totale ne peut dépasser 200 m² pour une construction nouvelle. S'il s'agit d'une extension, l'extension ne peut dépasser 80 m² de surface de plancher.

1.2. Sauf en secteur Aco, sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1.3. Sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants agricoles identifiés pour un usage d'habitat, hôtelier, d'artisanat et de commerce dans la mesure où :

- ils sont identifiés sur le plan de zonage selon la légende (Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique
- les équipements sont suffisants (accès et réseau)
- ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine
- ce changement de destination est limité à 200 m² de surface de plancher

1.4. Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

1.5. Pour les éléments à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

2. Dans les secteurs Ah, à condition que les constructions existantes soient desservies en voirie et réseaux de façon satisfaisante, sont autorisés les extensions des constructions dans la limite d'une extension de 80 m² de surface de plancher.

3. Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRIMT annexé de dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales.

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

1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans que la largeur de l'accès puisse être inférieure à 3 mètres.

2. Voirie

2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le service de collecte des déchets.

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

2.3. Voies nouvelles en impasse

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Hors secteur Ah, toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de l'emprise publique.

2. Dans le secteur Ah, ce recul est porté à 4 m minimum.

3. Dans toute la zone, Les constructions doivent s'implanter à 15 m minimum de l'emprise publique de la RD68e, de la RD35, de la RD94 et de la RD68.

4. Toutefois :

4.1. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

4.2. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

4.3. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

4.4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1.1. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

1.2. Toute construction nouvelle à destination autre que d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

2. Toutefois :

2.1. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.3. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres pour toute autre construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages accessoires tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE A 11 - AXPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

- . Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.

- . La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Toitures

Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées. Dans les parties de la zone A affectées par la servitude de protection de site reportée sur le document graphique, les toitures en terrasse ne sont pas admises.

4. Clôtures

- Sont autorisés, pour les clôtures sur rues : un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 2 m et une hauteur maximum de 1.60m.

- Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

- . Un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 0.40 m.

- . Des grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m.

Dans tous les cas les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

En zone inondable, les clôtures doivent en outre être hydrauliquement transparentes.

En Aco, les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

2. Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.
2. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article N2 ci-dessous.

Toutefois, en secteur Nco sont interdites toutes constructions ou installations.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans toute la zone :

1.1. Sauf en secteur Nco, sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont liés à une opération autorisée.

1.3. Les aménagements touristiques tels que sentiers, aires de pique-nique, pistes cyclables ou cavalières.

1.4. Pour les éléments à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

1.5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRIMT annexé de dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.

2. Dans les secteurs Nh, à condition que les constructions existantes soient desservies en voirie et réseaux de façon satisfaisante, sont autorisés les extensions des constructions dans la limite d'une extension de 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales.

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

1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans que la largeur de l'accès soit inférieure à 3 mètres.

2. Voirie

2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le service de collecte des déchets.

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

2.3. Voies nouvelles en impasse

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Sauf dans le secteur Nh, toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de l'emprise publique.
2. Dans le secteur Nh, ce recul est porté à 4 m minimum.
3. Dans toute la zone, les constructions doivent s'implanter à 15 m minimum de l'emprise publique de la RD68e, de la RD35, de la RD94 et de la RD68. Le long de la RD820, le recul doit être de 35 m minimum pour les bâtiments à destination d'habitation, 25 m minimum pour les autres bâtiments.

4. Toutefois :

4.1. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

4.2. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

4.3. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

4.4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1.1. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

1.2. Toute construction nouvelle à destination autre que d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

2. Toutefois :

2.1. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.3. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Néant

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages accessoires tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

En secteur Nco, les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies.
- 2 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

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

Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige par quatre emplacements de voiture.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

LEXIQUE

ACROTERE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

ACTIVITE NECESSAIRE A LA VIE DU QUARTIER

Il s'agit d'une activité (bureaux, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec point de vente est admise - une boulangerie sans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

ADAPTATION MINEURE

Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

DE DROIT - DÉFINITION : L'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFETS :

Le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante.

C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPÉTENCE : Les alignements sont fixés:

- a) Pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux.
- b) Pour les voies communales par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâtie, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis au clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le plan d'alignement peut faire à tout moment l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT, à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait ; celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière. (Circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

ANNEXE

Une construction de type garage, abri... distante de la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

BATIMENT PUBLIC

Il s'agit des équipements de superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin (ex. bâtiments municipaux, écoles, équipements culturels, associatifs, sportifs, établissements hospitaliers,...).

CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation en un autre usage, y compris en meublés, en hôtels, en pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,
- de locaux à usage professionnel ou administratif, ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires, en un usage autre que l'habitation,
- de garages et remises en locaux à usage commercial industriel au artisanal. (Article L 631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières.

(Code de l'Urbanisme - Article L 441.2 et suivants : Code Civil articles 663, 666 et 667).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrains, c'est-à-dire du rapport de la surface de plancher sur la superficie de l'unité foncière.

Ce C.O.S. peut être limité par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'îlot de la demande d'autorisation de construire. La valeur des C.O.S. peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévus (Code de l'Urbanisme - Article R 123-22).

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé.

(Code de l'Urbanisme - Article L 130.1. R 130.1 et R 130.2 + Circulaire 77.114 du 1er Août 1977).

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au P.L.U.. permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- La destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective ;
- Le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement.
- Le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier.
- Les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. 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 ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

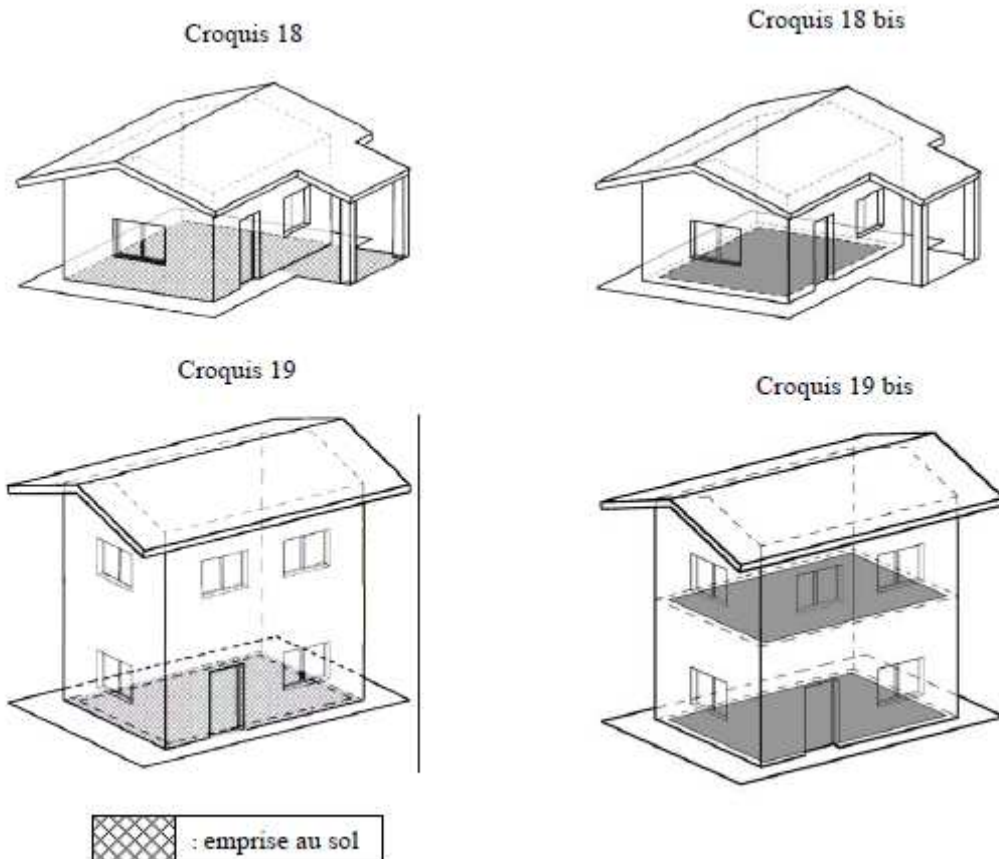
Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.



ESPACE BOISE CLASSE

Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé - qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions - qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite la création d'un espace boisé classé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

HAIE VIVE

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Dans le cas de terrain en pente, il convient déterminer des sections de façade et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur (voir schéma ci-dessous).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

(Loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976).

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

SURFACE DE PLANCHER

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. »

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.