

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU DE TARTARAS

La modification simplifiée N° 1 se fait en application de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme afin de corriger 2 erreurs matérielles sur le règlement de la zone A et d'augmenter dans la limite de 20 % le plafond encadrant l'extension limitée des constructions existantes en zone N.

Le PLU de Tartaras a été approuvé par délibération en date du 21.10.2011. Il s'avère qu'à l'expérience, certains articles du règlement posent problème :

- **le premier concerne l'article N 2.5** par rapport à l'extension possible des constructions existantes à usage d'habitation ; il est proposé pour ne pas pénaliser les extensions de maison situées dans toutes les zones N, d'augmenter la surface de plancher hors d'œuvre nette totale (existante + extension) de 20 %. Le nouvel article N 2.5 sera donc le suivant :

« l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher hors d'œuvre nette totale (existante + extension) ne dépasse pas 240 m² et sans que cela ne puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. »

- **le deuxième concerne l'article A 4.2.**

Dans les recommandations de cet article en matière de gestion des eaux pluviales, à la fin du dit article, on parle de permis groupé ou de lotissement ainsi que des opérations d'aménagement supérieures à 1 ha. Cette fin d'article est un copié-collé concernant un autre zonage et ne concerne pas une zone A, puisque dans cette dernière aucun lotissement ne pourra y être aménagé, de même pour une opération d'aménagement. Il y a donc nécessité de supprimer la fin de cet article à partir de « en cas de permis groupé ou de lotissement, ... » et jusqu'à la fin de l'article.

- **le troisième concerne l'article A 7.1**

Là aussi par un malheureux copié-collé la fin de l'article précise des conditions concernant les lotissements ce qui n'a pas lieu d'être. L'article 7.1 sera donc :

« Les constructions peuvent s'implanter :

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

- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite. »

PREFECTURE DE LA LOIRE
Reçu le

- 5 JUIL. 2012

Direction des Collectivités Territoriales
et des Affaires Juridiques

COMMUNE DE TARTARAS

APPROBATION : 21-10-2011
MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



4 Règlement

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	22
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	31
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	38
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	46
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	55
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	56
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	65
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	66
ANNEXES DEFINITIONS.....	73

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

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

- * **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- * **R.111.4** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- * **R111.15** : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations environnementales.
- * **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

1. - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).
2. - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).
3. - Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).
4. - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (N° 5a et 5b).
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plan d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi Montagne.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrés en application des principes des circulaires : - du 24/01/1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994 et du 24/04/1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables « JO du 14/07/1996 »)

D - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil municipal.

E - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

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

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

ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL.

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est défini par le Code de l'Urbanisme. "Le COS est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors-d'œuvre, susceptible d'être construit par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol."

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

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

* La superficie hors-œuvre nette, selon le code de l'urbanisme :

- La surface de planchers hors-œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.

- La surface de planchers hors-œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors-œuvre brute de cette construction, déduction faite :

- a) des surfaces de planchers hors-œuvre, des combles et des sous-sols non aménageables de l'habitation (3 éléments sont appréciés : hauteur, affectation et consistance) ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de planchers hors-œuvre, des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de planchers hors-œuvre des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de planchers hors-œuvre, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production ;
- e) dans les maisons individuelles, une déduction forfaitaire de 5 % est pratiquée sur la surface nette au titre de l'isolation de la construction.

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

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

ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION

Le Code de l'Urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. Doit être précédée d'une déclaration préalable.(délibération du Conseil municipal de la Talaudière)

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

ARTICLE DG 5 : PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

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

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

ARTICLE DG 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

A- LES ZONES URBAINES

Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

ZONE UA : cette zone correspond à la partie dense du centre ville.

Zone UC : cette zone correspond à l'extension du bourg . Elle est moyennement dense.

ZONE UF : cette zone est réservée pour les activités.

ZONE UL : secteur équipé, réservé pour les équipements (sportifs, culturels, loisirs, etc....).

B - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation peuvent être classés en zone à urbaniser.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les

constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONE AUa : secteur non équipé, seuls les lotissements ou ensembles d'habitations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure peuvent être autorisés.

C - LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE.

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peuvent être classés en zone agricole.

Seules sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux Services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

ZONE A : secteur agricole.

D - LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, peuvent être classés en zone naturelle et forestière.

En zone N, des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts et les possibilités de construire prévus par le code de l'urbanisme, peuvent être délimités. Les terrains qui présentent un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

E - LES ESPACES BOISÉS A CONSERVER.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au Plan de zonage.

F - LE TRACÉ ET LES CARACTERISTIQUES DES VOIES de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables.

(Voir document graphique intitulé : Plan de zonage).

G - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au Plan de zonage et sont énumérés dans le document 6.

ARTICLE DG 7 : ADAPTATIONS MINEURES

A - Selon le Code de l'Urbanisme :

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

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

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

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

A. Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 3 et RD 488, la modification et la création d'accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération. Dès lors que l'accès est possible sur une autre voie publique, les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération.

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

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

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

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

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

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

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter. Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles doivent aussi être prises en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
CATEGORIE	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
RD 488 route à grande circulation	35 m	25m
RD 37 catégorie 1	15 m	15 m

- Recul des constructions :

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

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

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

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

- Recul des obstacles latéraux

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

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

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). En outre, le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

- Constructions en contrebas de la route

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil général (Direction de la Voirie Départementale).

- Ecoulement des eaux pluviales

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

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département

ARTICLE DG 9 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Dispositions Générales :

Il s'agit d'une zone urbanisée correspondant au centre des bourgs de TARTARAS et de la partie DARGOIRE

Le permis de démolir est obligatoire

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.)
- 1.5 Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les terrains de camping et de caravaning
- 1.7 Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2.1
- 1.8 Les constructions à usage agricole
- 1.9 Les entrepôts

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

- 2.1 Les constructions d'activités, les entrepôts commerciaux, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- 2.3 Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément au code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir (voir annexe règlement)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte suivantes :

- défense contre l'incendie
- sécurité routière

Dans le cas d'activité artisanale, l'implantation des portails par rapport à la voie doit permettre l'évolution des véhicules de livraison sans entrave à la circulation.

Les accès aux garages et portails des habitations doivent être conçus pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et respecter l'écoulement des eaux pluviales. En particulier pour les voitures particulières les accès devront se trouver en recul de 3 m par rapport à l'alignement pour les constructions nouvelles.

Cette règle peut être adaptée au cas par cas pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes et pour préserver la forme générale du bourg. Cette règle ne s'applique pas aux réhabilitations de constructions existantes situées à l'alignement.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales :

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

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété ; stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc. sous réserve d'une étude de sols favorable.

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

Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction de bâtiment peuvent prévoir des techniques alternatives qui assurent une gestion au plus près du point de chute. En cas de rénovation, la règle suivante s'applique sous réserve de compatibilité technique.

Il convient de mettre en place des dispositifs permettant la rétention des eaux pluviales.

Il est conseillé d'utiliser les techniques alternatives (noue, fossé, bassin, cuve, etc.) qui peuvent être combinées au besoin.

- Les eaux pluviales seront stockées temporairement pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire, selon le dimensionnement des systèmes de récupération suivant : minimum de 0.04 m3 par m² de toiture et de surface étanchée.

- Ces eaux seront – de préférence - infiltrées quand la nature du sol le permet.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 15 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum (ex : pour une toiture de 100m², le débit de fuite sera de 0.15/s).

En cas de permis groupé ou de lotissement, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur en prenant en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements concernant une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone- Fibre optique –Eclairage public

-Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.

- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.. sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

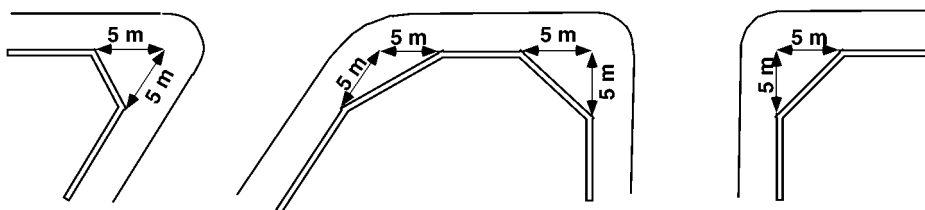
Non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer
- soit en retrait avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies.

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



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

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

Cette règle générale peut être adaptée au cas par cas, pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes, dans les propriétés contigües et pour préserver la forme générale du bourg.

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

7.1. Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit à l'une des limites séparative, la distance à l'autre étant égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m
- soit en continu sur une limite latérale et en retrait sur l'autre en respectant la règle ci-dessus

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

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

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

La distance entre deux constructions d'habitation édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la ½ hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- . d'une hauteur absolue
- . d'une hauteur relative.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 11 m.

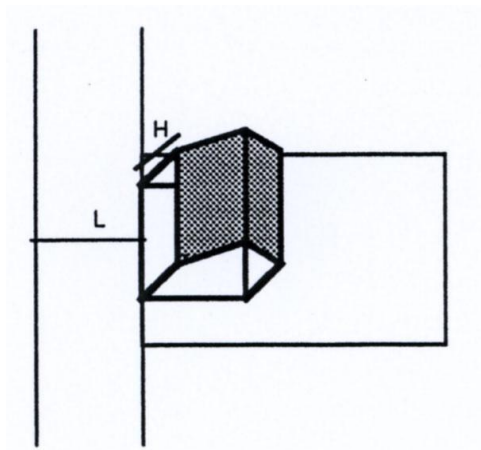
10.3 Hauteur relative:

Cette règle générale de hauteur relative pourra être adaptée au cas par cas pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

-la hauteur en tout point du bâtiment ne devra pas dépasser la distance mesurée horizontalement avec l'alignement opposé $H < L$ (L étant la largeur de la voie).

Pour les implantations en limite de voie publique ou privée

H inférieure ou égale à L



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

Rappel du code l'urbanisme :

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

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

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

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

11.2 Construction neuve

Les mouvements de sols importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) seront proscrits.

Toitures et façades

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les volumes bâtis seront de manière générale couverts par des toitures à deux pans ou quatre pans, avec le faitage dans la longueur du bâtiment. Les toitures à un pan seront en règle générale, réservées pour des volumes petits ou annexes.

Les constructions pourront être traitées dans un esprit contemporain à condition qu'elles respectent l'esprit du bâti du bourg.

- les couvertures

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

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

Les jacobines et fenêtre de toiture non intégrées à la pente de toit ne sont pas autorisées.

- pour les bâtiments à usage d'activité

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 45 %

- pour les bâtiments à usage d'activité

La longueur des bâtiments créés (ou leur extension) ne devra pas dépasser 30 m.

- pour les bâtiments publics

Les bâtiments publics (écoles, mairie, église ...) devront s'inscrire en harmonie avec les constructions et les matériaux traditionnels et locaux par leur forme, leur percement et les matériaux mis en œuvre.

- débords en façade sur la voirie communale

Les débords sur les voies communales des bâtiments construits à l'alignement (balcons, marquise, enseignes, marches...) seront limités de la manière suivante :

. 20 cm maximum entre les niveaux 0 et 3,50 m (marches, vitrines ...)

. 40 cm maximum entre les niveaux 3,50 et 5 m (balcons, enseignes ...)

. 80 cm maximum au-dessus du niveau 5 m (balcons ...)

11-3 Matériaux de façades et coloris

- Les élévations pourront être réalisées soit :

- Enduit au mortier de chaux de coloris suivant le nuancier déposé en Mairie

- En pierre apparente rejointoyée au mortier de chaux coloré à la manière des bâtiments en pierre du bourg

- En béton apparent si il bénéficie d'une finition soignée (bouchardé ou architectonique)

- En bardage bois de couleur naturelle

- En brique naturelle

- Ou en combinaison de ces différents matériaux.

Les matériaux tels que les agglomérés de ciments ou le béton grossier brut de décoffrage devront impérativement être recouverts d'un enduit.

Les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse briques ...) en façade sont interdites.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les enduits

Les enduits ciment gris sont interdits sur les façades des maisons.

Les enduits ou rejointements seront exécutés au mortier de chaux avec incorporation de sable de carrière de provenance locale (gore). Ils seront brossés, ou sablés, ou lavés à l'eau acidulée, pour faire apparaître les granulats.

Les enduits prêts à l'emploi comportant les mêmes caractéristiques techniques et le même aspect pourront être utilisés.

Les coloris devront se situer dans une gamme allant du sable à gris suivant le nuancier déposé en Mairie.

Les coloris d'enduits seront précisés dans le dossier de permis de construire ou dans la déclaration de travaux pour les constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

11-4 Ouvertures

- Menuiseries courantes

En règle générale et à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères et éventuellement des derniers niveaux, les ouvertures des niveaux courants s'inspireront de la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails de garage, volets) seront réalisées de préférence en bois apparent lasuré, teinte naturelle. Les peintures pourront être proposées dans une gamme de tons pastel.

- Vérandas

Les vérandas sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la maison.

- Loggias

Les loggias seront traitées avec une partie d'allège pleine.

11- 5 Réhabilitation

Règles générales à respecter pour tout le bâti ancien (antérieur au XX^{ème} siècle et début du siècle).

Les éléments d'architecture traditionnelle (linteaux anciens, éléments sculptés ...) devront être remis en valeur lors de la réhabilitation.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'esprit initial de la construction soit respecté. Elles devront conserver l'orientation initiale du bâtiment et mettre en œuvre des matériaux en harmonie avec les matériaux existants.

- pierres apparentes, enduits au mortier de chaux pour les élévations, suivant les cas
- éventuellement bardage bois de couleur naturelle ou brun
- en cas de reprise partielle, tuiles de forme et couleur identiques à l'existant neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales
- en cas de reprise complète, tuiles terre cuite à ondes de couleur à dominante rouge neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales

Les pentes de toiture, ainsi que le matériau de couverture de l'extension seront identiques à celles des bâtiments existants.

Les percements créés (forme, proportion, matériaux des linteaux) devront respecter les proportions et la nature des ouvertures du bâtiment existant. En règle générale, les baies sont plus hautes que larges sauf dans les derniers étages où elles se rapprochent davantage du carré.

Les menuiseries (baies, occultations, portails) seront traitées dans le respect du bâtiment d'origine en règle de manière générale en bois.

Les réhabilitations pourront éventuellement être traitées dans un esprit contemporain à condition que l'esprit du bâtiment d'origine soit respecté.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.5 Clôture

Les coffrets extérieurs destinés au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade et être regroupés. Les portails et portillons devront être particulièrement soignés : bois ou métal dans des coloris traités en harmonie avec le bâti environnant (couleur sombre, gris ou brun ou blanc).

La nature, la hauteur et la finition des clôtures sur les voies publiques devra s'harmoniser avec les clôtures voisines, en particulier avec les murets de pierre existants.

La hauteur des clôtures construites ne devra pas excéder 1,80 m.

La hauteur des haies végétales ne devra pas excéder 2,50 m.

Des adaptations mineures de hauteur pourront être acceptées pour tenir compte du relief afin d'harmoniser le projet avec les clôtures existantes sur les parcelles voisines.

Les clôtures pourront être réalisées :

- par un mur plein pour être en harmonie avec le bâti ou des volumes ou des murs préexistants,
- en maçonnerie de pierre de schiste
- ou éventuellement en béton ou en agglomérés de ciment enduits
- par une clôture mixte comprenant un mur bahut de 50 cm de hauteur environ, surmonté de lisses bois ou métalliques ou d'une haie végétale avec grillage intérieur
- par une barrière légère à lisse bois

11.6 Antennes

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par habitation.

Pour les habitations collectives : 1 place de stationnement par habitation hors place handicapée

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant devront également être prévues.

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'habitation doivent être prévues en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les activités et les équipements

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins liés aux usages de la construction : accueil du personnel, du public ou de la clientèle et clairement motivés lors du dépôt de permis de construire.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Les surfaces libres de construction doivent être aménagées et les surfaces situées entre l'alignement et la construction en cas d'implantation en retrait doivent bénéficier d'un traitement particulièrement soigné : dallage, plantations... Les mouvements de sols importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) et les stockages de matériaux, hors bûcher, sont interdits.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la Zone :

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

Le permis de démolir est obligatoire

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.)
- 1.5 Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les terrains de camping et de caravanning
- 1.7 Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2.1
- 1.8 Les constructions à usage agricole
- 1.9 Les entrepôts

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

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

- 2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter ou réduire les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les extensions mesurées ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au à l'article UC 2.1
- 2.3 Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 2.4 Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément au code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir (voir annexe règlement)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée.

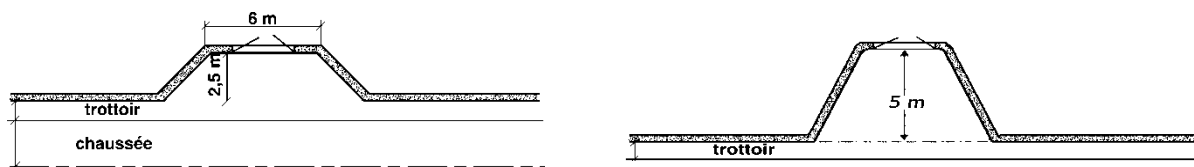
La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte suivantes :

- défense contre l'incendie
- sécurité routière

Une autre disposition pourra être autorisée si elle respecte le croquis ci-dessous :



Les accès aux garages et portails des habitations doivent être conçus pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et respecter l'écoulement des eaux pluviales. En particulier pour les voitures particulières les accès devront se trouver en recul de 2,5m minimum ou 5m par rapport à l'alignement pour les constructions nouvelles.

Cette règle peut être adaptée au cas par cas pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes et pour préserver la forme générale du bourg. Cette règle ne s'applique pas aux réhabilitations de constructions existantes situées à l'alignement.

3.2. Voirie :

L'emprise des voies créées ne devra pas être inférieure à 8 m.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. Eaux pluviales :

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

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété ; stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

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

Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction de bâtiment peuvent prévoir des techniques alternatives qui assurent une gestion au plus près du point de chute. En cas de rénovation, la règle suivante s'applique sous réserve de compatibilité technique.

Il convient de mettre en place des dispositifs permettant la rétention des eaux pluviales.

Il est conseillé d'utiliser les techniques alternatives (noue, fossé, bassin, cuve, etc.) qui peuvent être combinées au besoin.

- Les eaux pluviales seront stockées temporairement pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire, selon le dimensionnement des systèmes de récupération suivant : minimum de 0.04 m3 par m² de toiture et de surface étanchée.

- Ces eaux seront – de préférence - infiltrées quand la nature du sol le permet.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 15 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum (ex : pour une toiture de 100m², le débit de fuite sera de 0.15/s).

En cas de permis groupé ou de lotissement, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur en prenant en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements concernant une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone- Fibre optique –Eclairage public-Gaz

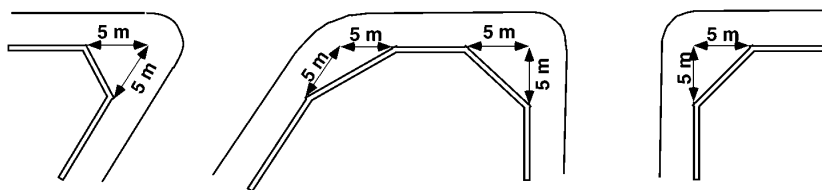
- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul portée au plan n° 3 A. Dans le cas de composition d'ensemble et pour les constructions en bande, ce minimum peut être ramené à 3 m.
- 6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



- 6.3. La règle générale peut être modifiée, notamment, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain, dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m.
- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.2. La construction du bassin de la piscine doit être implantée en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE

Non réglementé

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées exclus.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 9 m.

La hauteur absolue des constructions annexes (garages, appentis ...) est fixée à 5 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

Rappel code de l'urbanisme

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

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

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

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

11.2 Construction neuve

Les mouvements de sols importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) seront proscrits.

Toitures et façades

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les volumes bâtis seront de manière générale couverts par des toitures à deux pans ou quatre pans, avec le faitage dans la longueur du bâtiment. Les toitures à un pan seront en règle générale, réservées pour des volumes petits ou annexes.

Les constructions pourront être traitées dans un esprit contemporain à condition qu'elles respectent l'esprit du bâti du bourg.

Les couvertures

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

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

Les jacobines et fenêtres de toiture non intégrées à la pente de toit ne sont pas autorisées.

- pour les bâtiments à usage d'activité

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 45 %

- pour les bâtiments à usage d'activité

La longueur des bâtiments créés (ou leur extension) ne devra pas dépasser 30 m.

- pour les bâtiments publics

Les bâtiments publics (écoles, mairie, église ...) devront s'inscrire en harmonie avec les constructions et les matériaux traditionnels et locaux par leur forme, leur percement et les matériaux mis en œuvre.

- débords en façade sur la voirie communale

Les débords sur les voies communales des bâtiments construits à l'alignement (balcons, marquise, enseignes, marches...) seront limités de la manière suivante :

- 20 cm maximum entre les niveaux 0 et 3,50 m (marches, vitrines ...)

- 40 cm maximum entre les niveaux 3,50 et 5 m (balcons, enseignes ...)

- 80 cm maximum au-dessus du niveau 5 m (balcons ...)

11-3 Matériaux de façades et coloris

- Les élévations pourront être réalisées soit :

- Enduites au mortier de chaux de coloris suivant le nuancier déposé en Mairie
- En pierre apparente rejointoyée au mortier de chaux coloré à la manière des bâtiments en pierre du bourg
- En béton apparent si il bénéficie d'une finition soignée (bouchardé ou architectonique)
- En bardage bois de couleur naturelle
- En brique naturelle
- Ou en combinaison de ces différents matériaux.

Les matériaux tels que les agglomérés de ciments ou le béton grossier brut de décoffrage devront impérativement être recouverts d'un enduit.

Les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse briques ...) en façade sont interdites.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les enduits

Les enduits ciment gris sont interdits sur les façades des maisons.

Les enduits ou rejointements seront exécutés au mortier de chaux avec incorporation de sable de carrière de provenance locale (gore). Ils seront brossés, ou sablés, ou lavés à l'eau acidulée, pour faire apparaître les granulats.

Les enduits prêts à l'emploi comportant les mêmes caractéristiques techniques et le même aspect pourront être utilisés.

Les coloris devront se situer dans une gamme allant du sable à gris suivant le nuancier déposé en Mairie.

Les coloris d'enduits seront précisés dans le dossier de permis de construire ou dans la déclaration de travaux pour les constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

11-4 Ouvertures

- Menuiseries courantes

En règle générale et à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères et éventuellement des derniers niveaux, les ouvertures des niveaux courants s'inspireront de la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails de garage, volets) seront réalisées de préférence en bois apparent lasuré, teinte naturelle. Les peintures pourront être proposées dans une gamme de tons pastel.

- Vérandas

Les vérandas sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la maison.

- Loggias

Les loggias seront traitées avec une partie d'allège pleine.

11- 5 Réhabilitation

Règles générales à respecter pour tout le bâti ancien (antérieur au XX^{ème} siècle et début du siècle).

Les éléments d'architecture traditionnelle (linteaux anciens, éléments sculptés ...) devront être remis en valeur lors de la réhabilitation.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'esprit initial de la construction soit respecté. Elles devront conserver l'orientation initiale du bâtiment et mettre en œuvre des matériaux en harmonie avec les matériaux existants :

- pierres apparentes, enduits au mortier de chaux pour les élévations, suivant les cas
- éventuellement bardage bois de couleur naturelle ou brun
- en cas de reprise partielle, tuiles de forme et couleur identiques à l'existant neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales

- en cas de reprise complète, tuiles terre cuite à ondes de couleur à dominante rouge neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales

Les pentes de toiture ainsi que le matériau de couverture de l'extension seront identiques à celles des bâtiments existants.

Les percements créés (forme, proportion, matériaux des linteaux, devront respecter les proportions et la nature des ouvertures du bâtiment existant). En règle générale les baies sont plus hautes que larges sauf dans les derniers étages où elles se rapprochent davantage du carré.

Les menuiseries (baies, occultations, portails) seront traitées dans le respect du bâtiment d'origine en règle de manière générale en bois.

Les réhabilitations pourront éventuellement être traitées dans un esprit contemporain à condition que l'esprit du bâtiment d'origine soit respecté.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.5 Clôture

Les coffrets extérieurs destinés au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade et être regroupés. Les portails et portillons devront être particulièrement soignés : bois ou métal dans des coloris traités en harmonie avec le bâti environnant (couleur sombre, gris ou brun ou blanc).

La nature, la hauteur et la finition des clôtures sur les voies publiques devront s'harmoniser avec les clôtures voisines, en particulier avec les murets de pierre existants.

La hauteur des clôtures construites ne devra pas excéder 1,80 m.

La hauteur des haies végétales ne devra pas excéder 2,50 m.

Des adaptations mineures de hauteur pourront être acceptées pour tenir compte du relief afin d'harmoniser le projet avec les clôtures existantes sur les parcelles voisines.

Les clôtures pourront être réalisées :

- par un mur plein pour être en harmonie avec le bâti ou des volumes ou des murs préexistants,
- en maçonnerie de pierre de schiste
- ou éventuellement en béton ou en agglomérés de ciment enduits
- par une clôture mixte comprenant un mur bahut de 50 cm de hauteur environ, surmonté de lisses bois ou métalliques ou d'une haie végétale avec grillage intérieur
- par une barrière légère à lisse bois

11.6 Antennes

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

sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'habitation doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par habitation.

Pour les habitations collectives : 1,2 place de stationnement par habitation hors place handicapée.

Pour les activités et les équipements, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins liés aux usages de la construction : accueil du personnel, du public ou de la clientèle et clairement motivés lors du dépôt de permis de construire (se reporter à l'article 12 des Dispositions Générales).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET CLOTURE

13.1. Tenue des parcelles et aménagement des abords des constructions

Un minimum de 10% d'espaces verts doit être réalisé dans les opérations.

Les principes de l'aménagement prévu sur les terrains devront être précisés dans le dossier de permis de construire. Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige pour un arbre abattu (à l'exception des arbres fruitiers).

Les surfaces libres de construction doivent être aménagées (dallage, plantations d'arbres, gazon, gore ...).

Les mouvements de sols importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) et les stockages de matériaux hors bûchers sont interdits.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la Zone :

Il s'agit d'une zone réservée pour des constructions liées à des équipements publics ou privés d'intérêt général, sportifs, de loisirs, scolaires, socio-éducatifs etc. ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

Le permis de démolir est obligatoire

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4 Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5 Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- 1.6 Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7 Les installations classées sauf celles prévues à l'article UL 2.
- 1.8 Les constructions à usage agricole.
- 1.9 Les constructions d'habitation sauf celles prévues à l'article UL 2.
- 1.10 Les entrepôts et les commerces

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

- 2.1 Les installations classées ou non à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter ou réduire les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- 2.3 Les constructions d'équipements publics d'intérêt général liées au fonctionnement de la zone et à condition d'être intégrées dans le site.
- 2.4 Les affouillements et les exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés.
- 2.5 Les annexes aux habitations existantes (garages, piscine, etc.).
- 2.6 Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si le propriétaire peut produire une servitude de passage conforme à l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte suivantes :

- défense contre l'incendie
- sécurité routière

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. Eaux pluviales :

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

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété ; stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude du sol favorable.

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

Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction de bâtiment peuvent prévoir des techniques alternatives qui assurent une gestion au plus près du point de chute. En cas de rénovation, la règle suivante s'applique sous réserve de compatibilité technique.

Il convient de mettre en place des dispositifs permettant la rétention des eaux pluviales.

Il est conseillé d'utiliser les techniques alternatives (noue, fossé, bassin, cuve, etc.) qui peuvent être combinées au besoin.

- Les eaux pluviales seront stockées temporairement pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire, selon le dimensionnement des systèmes de récupération suivant : minimum de 0.04 m³ par m² de toiture et de surface étanchée.

- Ces eaux seront – de préférence - infiltrées quand la nature du sol le permet.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 15 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum (ex : pour une toiture de 100m², le débit de fuite sera de 0.15/s).

En cas de permis groupé ou de lotissement, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur en prenant en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements concernant une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone- Fibre optique –Eclairage public-Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative dans le cas de bâtiments ne dépassant pas 3,50m de hauteur.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées exclus.

10-2 La hauteur absolue des constructions à usage de loisirs est fixée à 9 m.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

Rappel du code de l'urbanisme

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

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

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

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

Remarques générales :

L'aspect et l'implantation des constructions doit être en harmonie avec le paysage bâti existant. En particulier, les constructions reprenant une architecture régionale non locale sont interdites.

Les constructions nouvelles veilleront à respecter l'échelle des constructions avoisinantes.

Les mouvements de sols importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) seront proscrits.

11.2 Constructions neuves

Toitures et façades

Les volumes bâtis seront, de manière générale, couverts par des toitures à deux pans ou quatre pans, avec le faîtage dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Les toitures à un pan seront en règle générale, réservées pour des volumes petits ou annexes.

Les constructions devront s'inscrire en harmonie avec les constructions traditionnelles locales par leurs formes, leurs percements et les matériaux mis en œuvre.

Les couvertures seront réalisées :

- en tuiles terre cuite avec ondes, ou en tuiles romanes ou canal couleur de ton rouge ou brun neuves ou de ré emploi, mis en œuvre de manière traditionnelle ou éventuellement posées sur des plaques de fibrociment spéciales de couleur rouge ou brun.
- en clins de bois
- en bac acier dans le cas d'extension de bâtiments existants

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

Les toitures terrasses partielles seront acceptées.

11.3 Matériaux de façade et coloris

- Les élévations pourront être réalisées soit :
 - enduites au mortier de chaux de coloris suivant le nuancier déposé en Mairie
 - en pierre apparente rejointoyée au mortier de chaux coloré
 - en béton apparent s'il bénéficie d'une finition soignée (bouchardé ou architectonique)
 - en bardage bois de couleur naturelle
 - en bardage dans le cas d'extension de bâtiments existants ou en combinaison de ces différents matériaux.

Les matériaux tels que les agglomérés de ciments ou le béton grossier brut de décoffrage devront impérativement être recouverts d'un enduit.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les enduits

Les enduits ciment gris sont interdits.

Les enduits ou rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux avec incorporation de sable de carrière de provenance locale (gore). Ils seront brossés, ou sablés, ou grattés, ou lavés à l'eau acidulée, pour faire apparaître les granulats. Les enduits prêts à l'emploi comportant les mêmes caractéristiques techniques et le même aspect pourront être utilisés.

Les coloris devront se situer dans une gamme allant du sable à gris suivant le nuancier déposé en Mairie.

Les coloris d'enduits seront précisés dans le dossier de permis de construire ou dans la déclaration de travaux pour les constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

11.4 Clôtures sur la voie publique

La nature et la hauteur des clôtures projetées devront être précisées dans le dossier de permis de construire. La clôture sur la voie publique devra être représentée en façade dans le dossier de permis de construire, sur un document distinct des élévations du bâtiment.

Les coffrets extérieurs destinés au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et être regroupés. Les portails et portillons devront être particulièrement soignés : bois ou métal dans des coloris traités en harmonie avec le bâti environnant.

La nature, la hauteur, et la finition des clôtures sur les voies publiques devront s'harmoniser avec le contexte environnant et privilégier :

- les clôtures en bois
- les clôtures végétales ne dépassant pas 2,50m

Sauf impératif technique particulier (terrain de sport...).

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et aménagements doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les équipements, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins liés aux usages de la construction : accueil du personnel, du public. Les besoins et le nombre de places créées devront être précisés au permis de construire ainsi que leur traitement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET CLOTURES

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être fleuries et/ou plantées d'arbres.

13.1. Tenue des parcelles et aménagement des abords des constructions

Les principes de l'aménagement prévu sur les terrains devront être précisés dans le dossier de permis de construire. Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige pour un arbre abattu (à l'exception des arbres fruitiers).

Les surfaces libres de construction doivent être aménagées (dallage, plantations d'arbres, gazon, gore ...).

Les mouvements de sols importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) et les stockages de matériaux hors bûchers sont interdits.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'activité artisanale, de services et aux établissements industriels.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses).
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping.
- 1.3. Les abris fixes ou mobiles.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.6. La transformation en maison d'habitation, ou en annexe à une maison d'habitation des bâtiments destinés à l'activité professionnelle.
- 1.7. Les constructions agricoles de quelque nature que ce soit.
- 1.8. Les habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.
- 1.10 Les commerces

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

- 2.1. Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que celui de l'activité.
- 2.3. Les reconstructions à usage d'habitation en cas de sinistre.
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte suivantes :

- défense contre l'incendie
- sécurité routière

Les portails doivent être placés en recul pour que les mouvements des véhicules poids lourd n'entravent pas la circulation : recul de 9 m par rapport à l'emprise de la voie dans une échancrure avec des pans coupés à 45°.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'emprise des voies créées devra être au minimum de 8 m.

Les éventuelles voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradations.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. Eaux pluviales :

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

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété ; stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

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

Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction de bâtiment peuvent prévoir des techniques alternatives qui assurent une gestion au plus près du point de chute. En cas de rénovation, la règle suivante s'applique sous réserve de compatibilité technique.

Il convient de mettre en place des dispositifs permettant la rétention des eaux pluviales.

Il est conseillé d'utiliser les techniques alternatives (noue, fossé, bassin, cuve, etc.) qui peuvent être combinées au besoin.

- Les eaux pluviales seront stockées temporairement pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire, selon le dimensionnement des systèmes de récupération suivant : minimum de 0.04 m³ par m² de toiture et de surface étanchée.
- Ces eaux seront – de préférence - infiltrées quand la nature du sol le permet.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 15 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum (ex : pour une toiture de 100m², le débit de fuite sera de 0.15/s).

En cas de permis groupé ou de lotissement, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur en prenant en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements concernant une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone- Fibre optique –Eclairage public-Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

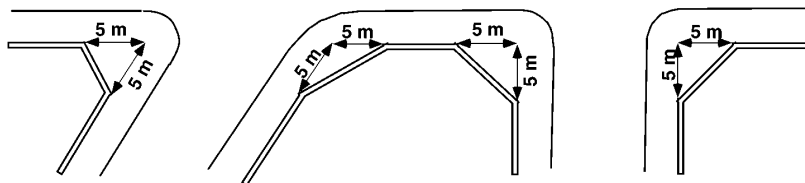
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans de zonage.
- 6.2. Des reculements excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.
- 6.3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- 7.2. Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées exclus.

10.2. La hauteur absolue des constructions à usage d'activité est fixée à 12 m.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel code de l'urbanisme

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

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

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

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

11.2. Volumes et terrassements

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

11.3. Constructions :

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

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

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

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et pourra être accepté, après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

Antennes

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

sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Enseignes

Les enseignes sont des éléments attractifs. C'est pourquoi celles-ci doivent être disposées et réalisées de manière à respecter la construction sur laquelle elles sont installées ou dans laquelle elles sont intégrées. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux, de styles ou références différents est à proscrire. Elles doivent respecter les dispositions de la Loi sur la publicité des enseignes et des pré-enseignes.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément. Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

11.4. Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'activité ou d'habitation doivent être prévues en dehors des voies publiques. Il est exigé :

1 place pour deux emplois hors place handicapée.

Un nombre de stationnements nécessaires pour l'accueil de la clientèle et des espaces nécessaires aux livraisons et stationnement des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET CLOTURES

13.1 Tenue des parcelles

Les terrains, même si ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Tout stockage produisant des nuisances visuelles devra être protégé par des clôtures végétales persistantes hautes. Pour ce faire, la nature et les lieux de stockage devront être précisés dans le dossier de permis de construire.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

Les surfaces libres de constructions, autres que l'aire de stationnement et stockage, seront obligatoirement engazonnées et entretenues, dans un délai maximum de 1 an après la mise en fonctionnement du bâtiment. Le dossier de permis de construire devra faire figurer un plan d'aménagements extérieurs et de plantations. Un minimum de 10% d'espaces verts doit être réalisé dans l'opération.

Pour des raisons de sécurité, les aires de stationnement et les cheminements vers les bâtiments seront obligatoirement éclairés.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (constructions groupées, jumelées ou d'habitat intermédiaire), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone doivent être établis avant toute utilisation de la zone en accord avec la commune.

Un secteur a été identifié pour la construction habitat locatif social conformément aux dispositions des articles L123.1.16 alinéa du code de l'urbanisme et L123.2 du code de l'urbanisme

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.7. Les installations classées ou non.
- 1.8. Les constructions à usage agricole.
- 1.9. Les entrepôts.
- 1.10. Le commerce.

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

- 2.1. Les constructions d'habitation ne sont admises que si elles respectent les orientations d'aménagement pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Le plan de composition devra montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, qui seront à la charge de l'opérateur. Le programme de logement devra respecter la mixité sociale et le pourcentage fixé dans le document 7b2 conformément aux dispositions des articles L123.1 16 alinéa et L123.2 du code de l'urbanisme.
- 2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- 2.3. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- 2.4. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée.

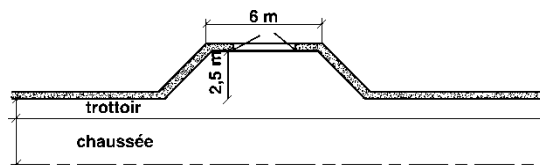
La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte suivantes :

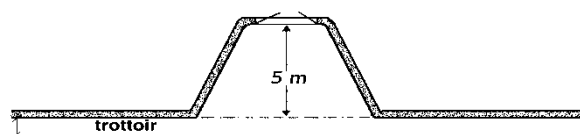
- défense contre l'incendie
- sécurité routière

Les accès aux garages et portails des habitations doivent être conçus pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et respecter l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, pour les maisons individuelles, il est souhaitable que le portail puisse être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m et/ou la profondeur sera au minimum de 2,50 m suivant le croquis ci-dessous.



Une autre disposition pourra être autorisée si elle respecte le croquis ci-dessous :



Cette règle peut être adaptée au cas par cas pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes et pour préserver la forme générale du bourg. Cette règle ne s'applique pas aux réhabilitations de constructions existantes situées à l'alignement.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

4.2.2. Eaux pluviales :

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

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété ; stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude de sols favorable.

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

Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction de bâtiment peuvent prévoir des techniques alternatives qui assurent une gestion au plus près du point de chute. En cas de rénovation, la règle suivante s'applique sous réserve de compatibilité technique.

Il convient de mettre en place des dispositifs permettant la rétention des eaux pluviales.

Il est conseillé d'utiliser les techniques alternatives (noue, fossé, bassin, cuve, etc.) qui peuvent être combinées au besoin.

- Les eaux pluviales seront stockées temporairement pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire, selon le dimensionnement des systèmes de récupération suivant : minimum de 0.04 m3 par m² de toiture et de surface étanchée.

- Ces eaux seront – de préférence - infiltrées quand la nature du sol le permet.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 15 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum (ex : pour une toiture de 100m², le débit de fuite sera de 0.15/s).

En cas de permis groupé ou de lotissement, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur en prenant en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements concernant une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone- Fibre optique –Eclairage public-Gaz

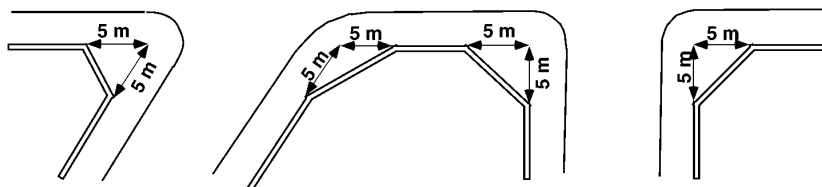
- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul portée au plan n° 3 A. Dans le cas de composition d'ensemble et pour les constructions en bande, ce minimum peut être ramené à 3 m.
- 6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



- 6.3. La règle générale peut être modifiée, notamment, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain, dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

ARTICLE AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit à une distance des limites séparatives égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.
 - soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.2. La construction du bassin de la piscine doit être implantée en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE AUa9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées exclus.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 m.

Cette règle générale de hauteur relative pourra être adaptée au cas par cas pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel du code de l'urbanisme

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

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

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

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

11.2 Construction neuve

Les mouvements de sols importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) seront proscrits.

Toitures et façades

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les volumes bâtis seront de manière générale couverts par des toitures à deux pans ou quatre pans, avec le faitage dans le sens de la longueur du bâtiment. Les toitures à un pan seront en règle générale, réservées pour des volumes petits ou annexes.

Les constructions pourront être traitées dans un esprit contemporain à condition qu'elles respectent l'esprit du bâti du bourg.

- Les couvertures

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

Les jacobines et chiens assis sont interdits.

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

Les jacobines et fenêtre de toiture non intégrées à la pente de toit ne sont pas autorisées.

- pour les bâtiments à usage d'activité

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 45 %

- pour les bâtiments à usage d'activité

La longueur des bâtiments créés (ou leur extension) ne devra pas dépasser 30 m.

- pour les bâtiments publics

Les bâtiments publics (écoles, mairie, église ...) devront s'inscrire en harmonie avec les constructions et les matériaux traditionnels et locaux par leur forme, leur percement et les matériaux mis en œuvre.

- débords en façade sur la voirie communale

Les débords sur les voies communales des bâtiments construits à l'alignement (balcons, marquise, enseignes, marches...) seront limités de la manière suivante :

. 20 cm maximum entre les niveaux 0 et 3,50 m (marches, vitrines ...)

. 40 cm maximum entre les niveaux 3,50 et 5 m (balcons, enseignes ...)

. 80 cm maximum au-dessus du niveau 5 m (balcons ...)

11.3 Matériaux de façades et coloris

- Les élévations pourront être réalisées soit :

- Enduites au mortier de chaux de coloris suivant le nuancier déposé en Mairie

- En pierre apparente rejointoyée au mortier de chaux coloré à la manière des bâtiments en pierre du bourg

- En béton apparent si il bénéficie d'une finition soignée (bouchardé ou architectonique)

- En bardage bois de couleur naturelle

- En brique naturelle

- Ou en combinaison de ces différents matériaux.

Les matériaux tels que les agglomérés de ciments ou le béton grossier brut de décoffrage devront impérativement être recouverts d'un enduit.

Les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse briques ...) en façade sont interdites.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les enduits

Les enduits ciment gris sont interdits sur les façades des maisons

Les enduits ou rejointements seront exécutés au mortier de chaux avec incorporation de sable de carrière de provenance locale (gore). Ils seront brossés, ou sablés, ou lavés à l'eau acidulée, pour faire apparaître les granulats.

Les enduits prêts à l'emploi comportant les mêmes caractéristiques techniques et le même aspect pourront être utilisés.

Les coloris devront se situer dans une gamme allant du sable à gris suivant le nuancier déposé en Mairie.

Les coloris d'enduits seront précisés dans le dossier de permis de construire ou dans la déclaration de travaux pour les constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

11-4 Ouvertures

- Menuiseries courantes

En règle générale et à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères et éventuellement des derniers niveaux, les ouvertures des niveaux courants s'inspireront de la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails de garage, volets) seront réalisées de préférence en bois apparent lasuré, teinte naturelle. Les peintures pourront être proposées dans une gamme de tons pastel.

- Vérandas

Les vérandas sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la maison.

- Loggias

Les loggias seront traitées avec une partie d'allège pleine.

11- 5 Réhabilitation

Règles générales à respecter pour tout le bâti ancien (antérieur au XX^{ème} siècle et début du siècle).

Les éléments d'architecture traditionnelle (linteaux anciens, éléments sculptés ...) devront être remis en valeur lors de la réhabilitation.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'esprit initial de la construction soit respecté. Elles devront conserver l'orientation initiale du bâtiment et mettre en œuvre des matériaux en harmonie avec les matériaux existants.

- pierres apparentes, enduits au mortier de chaux pour les élévations, suivant les cas
- éventuellement bardage bois de couleur naturelle ou brun
- en cas de reprise partielle, tuiles de forme et couleur identiques à l'existant neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales
- en cas de reprise complète, tuiles terre cuite à ondes de couleur à dominante rouge neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales

Les pentes de toiture, ainsi que le matériau de couverture de l'extension seront identiques à celles des bâtiments existants.

Les percements créés (forme, proportion, matériaux des linteaux) devront respecter les proportions et la nature des ouvertures du bâtiment existant. En règle générale les baies sont plus hautes que larges sauf dans les derniers étages où elles se rapprochent davantage du carré.

Les menuiseries (baies, occultations, portails) seront traitées dans le respect du bâtiment d'origine en règle de manière générale en bois.

Les réhabilitations pourront éventuellement être traitées dans un esprit contemporain à condition que l'esprit du bâtiment d'origine soit respecté.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.5 Clôture

Les coffrets extérieurs destinés au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade et être regroupés. Les portails et portillons devront être particulièrement soignés : bois ou métal dans des coloris traités en harmonie avec le bâti environnant (couleur sombre, gris ou brun ou blanc).

La nature, la hauteur et la finition des clôtures sur les voies publiques devront s'harmoniser avec les clôtures voisines, en particulier avec les murets de pierre existants.

La hauteur des clôtures construites ne devra pas excéder 1,80 m.

La hauteur des haies végétales ne devra pas excéder 2,50 m.

Des adaptations mineures de hauteur pourront être acceptées pour tenir compte du relief afin d'harmoniser le projet avec les clôtures existantes sur les parcelles voisines.

Les clôtures pourront être réalisées :

- par un mur plein pour être en harmonie avec le bâti ou des volumes ou des murs préexistants,
- en maçonnerie de pierre de schiste
- ou éventuellement en béton ou en agglomérés de ciment enduits
- par une clôture mixte comprenant un mur bahut de 50 cm de hauteur environ, surmonté de lisses bois ou métalliques ou d'une haie végétale avec grillage intérieur
- par une barrière légère à lisse bois

11.6 Antennes

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

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'habitation doivent être prévues en dehors des voies publiques.

2 places par logement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET CLOTURES

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être fleuries et/ou plantées d'arbres.

Un minimum de 20% d'espaces verts collectifs doit être réalisé dans l'opération afin d'assurer la trame verte.

13.1. Tenue des parcelles et aménagement des abords des constructions

Les mouvements de sol importants (talus supérieurs à 1,20 m de hauteur) et les stockages de matériaux hors bûchers sont interdits.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

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

Le permis de démolir est obligatoire

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de carcasses et de ferraille.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4. Les terrains de camping et le stationnement non couvert de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping autres que ceux mentionnés à l'article A2
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2.
- 1.7. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- 1.8. Les commerces et services non liés aux exploitations agricoles, à leurs groupements.
- 1.9. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

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

- 2.1. Les bâtiments agricoles et installations, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (coopérative utilisation matériel agricole).
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante. (Voir définitions rapport de présentation).
Toutefois, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante ne sont admises que si les conditions ci-après sont respectées :
 - qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
 - que les équipements existants soient suffisants ;
 - que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
 - que la surface de planchers hors œuvre nette totale ne dépasse pas 200 m² ;
- 2.3. Les constructions annexes à la maison d'habitation telle qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres... non accolées aux bâtiments existants à condition :
 - d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité de cette dernière
 - d'avoir une surface inférieure à 40 m² de SHOBLes annexes seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.4. Les installations de tourisme à la ferme (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) complémentaire à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiments existants et de caractère sous réserve :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité.
- que les équipements existants soient suffisants.
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur.

Sont exclus de ces possibilités (maison d'habitation et les installations tourisme à la ferme) : Les bâtiments d'une surface inférieure à 40 m² de SHOB.

2.5. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

2.6. Les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

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

2.8. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément au code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la DDASS. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

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

4.2. Assainissement pour les maisons d'habitation

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe : à défaut, l'assainissement individuel est admis, il doit être conforme au schéma d'assainissement.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain...).

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction de bâtiment peuvent prévoir des techniques alternatives qui assurent une gestion au plus près du point de chute. En cas de rénovation, la règle suivante s'applique sous réserve de compatibilité technique.

Il convient de mettre en place des dispositifs permettant la rétention des eaux pluviales.

Il est conseillé d'utiliser les techniques alternatives (noue, fossé, bassin, cuve, etc.) qui peuvent être combinées au besoin.

- Les eaux pluviales seront stockées temporairement pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire, selon le dimensionnement des systèmes de récupération suivant : minimum de 0.04 m³ par m² de toiture et de surface étanchée.

- Ces eaux seront « de préférence » infiltrées quand la nature du sol le permet.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 15 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum (ex : pour une toiture de 100m², le débit de fuite sera de 0.15/s).

En cas de permis groupé ou de lotissement, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur en prenant en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements concernant une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone- Fibre optique –Eclairage public-Gaz

-Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.

- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc..) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul portée au plan n° 3 A.

6.2. La règle générale peut être modifiée, notamment, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain, dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.
- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.2. La construction du bassin de la piscine doit être implantée en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées exclus.

10-2 La hauteur absolue des constructions est fixée :

- à 9 m pour les habitations
- à 14 m pour les bâtiments agricoles

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Rappel du code de l'urbanisme:

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

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

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

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

A Constructions neuves

11-2 Remarques générales

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

En particulier, les constructions reprenant une architecture régionale, non locale sont interdites.

Les constructions nouvelles veilleront à respecter l'échelle des constructions avoisinantes.

11-3 Toitures et façades

Les volumes bâtis seront de manière générale couverts par des toitures à deux pans ou quatre pans, avec le faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment. Les toitures à un pan seront en règle générale, réservées pour des volumes petits ou annexes.

Les constructions pourront être traitées dans un esprit contemporain à condition qu'elles respectent l'esprit du bâti traditionnel : proportions, échelles, matériaux.

11-3-1 Pour les bâtiments à usage agricole

La pente des toitures sera comprise entre 15% et 45%.

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

Les toitures en plaques de fibrociment de ton rouge ou brun brique teinté dans la masse et non brillants et en clins de bois traités de manière appropriée sont autorisées.

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

Les toitures terrasses sont acceptées :

Les toitures autres que la toiture deux pans traditionnelle, type serre ou tunnel par exemple, seront acceptées à condition que la destination des locaux rende impératif ce mode de couverture, que ces constructions ne soient pas en crêtes de terrain et soient adossées à une lisière boisée ou à un contrefort de terrain.

Ce type de construction devra se trouver en dehors des périmètres de 500 m des édifices protégés (vestiges du canal de la vallée du Gier).

11-3-2 Pour les bâtiments à usage autre qu'agricole

Les couvertures seront réalisées :

en tuiles terre cuite avec ondes, ou en tuiles romanes ou canal de en tuiles de ton rouge ou brun, neuves ou de ré-emploi, mis en œuvre de manière traditionnelle ou éventuellement posées sur des plaques de fibrociment spéciales de couleur rouge.

Les toitures terrasses partielles seront acceptées :

- lorsqu'il s'agira de volumes de liaisons ou annexes de volumes couverts en tuiles
- si la surface couverte en terrasse ne dépasse pas ¼ de la surface totale de couverture
- si la terrasse est traitée avec soin et sans gaines techniques apparentes en toiture (type VMC).

11-3.3 Matériaux de façades et coloris

Les élévations pourront être réalisées soit :

- enduites au mortier de chaux de coloris suivant le nuancier déposé en Mairie
 - en pierre apparente rejointoyée au mortier de chaux coloré à la manière des bâtiments en pierre du bourg
 - en béton apparent s'il bénéficie d'une finition soignée (bouchardé ou architectonique)
 - en bardage bois de couleur naturelle
 - en brique naturelle
 - les élévations en moellons
- ou en combinaison de ces différents matériaux.

Les matériaux tels que les agglomérés de ciment ou le béton grossier brut de décoffrage devront impérativement être recouverts d'un enduit.

Les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) en façade sont interdites.

Sont autorisés les bardages métalliques de couleurs mates et les bardages en filet brise-vent.

- les enduits

Les enduits ciment gris sont interdits (sauf pour les élévations de l'existant).

Les enduits ou rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux avec incorporation de sable de carrière de provenance locale (gore). Ils seront brossés, ou grattés, ou lavés à l'eau acidulée, pour faire apparaître les granulats.

Les enduits prêts à l'emploi comportant les mêmes caractéristiques techniques et le même aspect pourront être utilisés.

Les coloris devront se situer dans une gamme allant du sable à gris suivant le nuancier déposé en Mairie.

Les coloris d'enduits seront précisés dans le dossier de permis de construire ou dans la déclaration de travaux pour les constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

11-3.4 Ouvertures

Eclairage des constructions agricoles

Les locaux agricoles pourront être éclairés par des menuiseries traditionnelles mais seront également acceptés les éclairages par panneaux plastique adaptés à la fonction.

Menuiseries courantes

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails de garage, volets) seront réalisées de préférence en bois apparent lasuré, teinte naturelle. Les peintures pourront être déposées dans une gamme de ton pastel. Les tons vifs sont proscrits.

Vérandas

Les vérandas sont autorisées, sauf sur les bâtiments à préserver indiqués par des numéros au plan de zonage et listés dans l'annexe 2, à condition :

- d'être réalisées avec des profils de couleur sombre (gris ou brun).

Loggias

Les loggias seront en règle générale traitées avec une partie d'allège pleine.

11.4 Réhabilitations

Règles générales à respecter pour tout le bâti ancien (antérieur au XX^{ème} siècle et début du siècle).

Les éléments d'architecture traditionnelle (linteaux anciens, éléments sculptés...) devront être remis en valeur lors de la réhabilitation.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'esprit initial de la construction soit respecté. Elles devront conserver l'orientation initiale du bâtiment et mettre en œuvre des matériaux en harmonie avec les matériaux existants :

- pierres apparentes, enduits au mortier de chaux pour les élévations, suivant les cas
- éventuellement bardage bois de couleur naturelle ou brun
- en cas de reprise partielle, tuiles de forme et couleur identique à l'existant neuves de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales.

Les pentes de toiture de l'extension seront identiques à celles des bâtiments existants.

Les percements créés (forme, proportion, matériaux des linteaux) devront respecter les proportions et la nature des ouvertures du bâtiment existant. En règle générale, les baies sont plus hautes que larges sauf dans les deniers étages où elles se rapprochent davantage du carré.

Les menuiseries (baies, occultations, portails) seront traitées dans le respect du bâtiment d'origine en règle générale en bois.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à condition qu'elles respectent l'esprit du bâtiment d'origine : proportions, échelles, matériaux.

11.5 Clôtures

Les murets en pierre de schiste seront dans la mesure du possible préservés.

La nature et la hauteur des clôtures non agricoles, projetées lors d'une construction, devront être soumises à autorisation de travaux.

Les coffrets extérieurs destinés au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade et être regroupés. Les portails et portillons devront être particulièrement soignés : bois ou métal dans des coloris traités en harmonie avec le bâti environnant (couleur sombre, gris ou brun ou blanc).

La nature, la hauteur et la finition des clôtures sur les voies publiques devront s'harmoniser avec les clôtures voisines, en particulier avec les murets de pierre existants.

La hauteur des clôtures construites ne devra pas excéder 1,80 m.

La hauteur des haies végétales ne devra pas excéder 2,50 m.

Des adaptations mineures de hauteur pourront être acceptées pour tenir compte du relief afin d'harmoniser le projet avec les clôtures existantes sur les parcelles voisines.

Les clôtures pourront être réalisées :

- par un mur plein pour être en harmonie avec le bâti ou des volumes ou des murs préexistants,
- en maçonnerie de pierre de schiste
- ou éventuellement en béton ou en agglomérés de ciment enduits
- par une clôture mixte comprenant un mur bahut de 50 cm de hauteur environ, surmonté de lisses bois ou métalliques ou d'une haie végétale avec grillage intérieur
- par une barrière légère à lisse bois

11.6 Antennes

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'habitation doivent être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET CLOTURES

13-1 Tenue des parcelles

Les terrains y compris à usage agricole, devront être entretenus de manière à ne pas nuire au paysage de la zone.

Les principes des aménagements prévus sur les terrains devront être précisés dans le dossier de permis de construire (parties plantées, potagers, aires de manœuvre, stockages extérieurs...).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrés en application des principes des circulaires (voir Dispositions générales)

Le permis de démolir est obligatoire

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
- 1.2. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerce ou services.
- 1.7. Les constructions agricoles.
- 1.8. Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- 1.9. La transformation et l'extension des bâtiments inférieurs à 40m² de SHOB.
- 1.10. Le commerce.

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

- 2.1. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- 2.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- 2.5. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de planchers hors œuvre nette totale (existante+extension) ne dépasse pas 200 m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire.
- 2.6. L'aménagement des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant avec ou sans changement de destination dans la limite de 1 logement par corps de bâtiment sans extension possible.

2.7. Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m² de SHOB. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.8. Les abris de jardin inférieurs à 10 m² SHOB.

2.9. Les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante,
- d'avoir une surface inférieure à 40 m² SHOB (sauf pour les piscines),
- d'être en harmonie avec l'existant.

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.4 Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément au code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après

autorisation préfectorale ou déclaration à la DDASS. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

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

4.2. Assainissement pour les maisons d'habitation

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe : à défaut, l'assainissement individuel est admis, il doit être conforme au schéma d'assainissement.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain...).

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction de bâtiment peuvent prévoir des techniques alternatives qui assurent une gestion au plus près du point de chute. En cas de rénovation, la règle suivante s'applique sous réserve de compatibilité technique.

Il convient de mettre en place des dispositifs permettant la rétention des eaux pluviales.

Il est conseillé d'utiliser les techniques alternatives (noue, fossé, bassin, cuve, etc.) qui peuvent être combinées au besoin.

- Les eaux pluviales seront stockées temporairement pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire, selon le dimensionnement des systèmes de récupération suivant : minimum de 0.04 m³ par m² de toiture et de surface étanchée.

- Ces eaux seront « de préférence » infiltrées quand la nature du sol le permet.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 15 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum (ex : pour une toiture de 100m², le débit de fuite sera de 0.15/s).

En cas de permis groupé ou de lotissement, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur en prenant en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements concernant une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone- Fibre optique –Eclairage public-Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.

- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.. sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

- Les réseaux de distribution en gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul portée au plan n° 3 A.

6.2. La règle générale peut être modifiée, notamment, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain, dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

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

- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la limite.

7.2. La construction du bassin de la piscine doit être implantée en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées exclus.

10-2 La hauteur absolue des constructions est fixée :
à 6 m pour les habitations

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R 421-2) :

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

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

aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

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

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

11.2 Constructions neuves ou extensions

11-2-1 Remarques générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage bâti existant.

11-2-2 Toitures et façades

Les volumes bâtis seront de manière générale couverts par des toitures à un, deux pans, quatre pans, avec le faîtage dans la plus grande longueur du bâtiment.

Les constructions devront s'inscrire en harmonie avec les constructions traditionnelles locales par leurs formes, leurs percements et les matériaux mis en œuvre.

Les couvertures seront réalisées :

- en tuiles terre cuite avec ondes, ou en tuiles romanes ou canal de couleur rouge brique
- en clins de bois

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

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

Les toitures terrasses seront acceptées.

11-2-3 Matériaux de façade et coloris

Les élévations pourront être réalisées soit :

- Enduites au mortier de chaux de coloris suivant le nuancier déposé en Mairie
- En pierre apparente rejointoyée au mortier de chaux coloré
- En béton apparent s'il bénéficie d'une finition soignée (bouchardé ou architectonique)
- En bardage bois de couleur naturelle ou en combinaison de différents matériaux.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les enduits :

Les enduits ciment gris sont interdits.

Les enduits ou rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux avec incorporation de sable de carrière de provenance locale (gore). Ils seront brossés, ou sablés, ou grattés, ou lavés à l'eau acidulée, pour faire apparaître les granulats. Les enduits prêts à l'emploi comportant les mêmes caractéristiques techniques et le même aspect pourront être utilisés.

Les coloris devront se situer dans une gamme allant du sable à gris suivant le nuancier déposé en Mairie.

Les coloris d'enduits seront précisés dans le dossier de permis de construire ou dans la déclaration de travaux pour les constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

11.3 Réhabilitations

Règles générales à respecter pour tout le bâti ancien (antérieur au XXème siècle et début du siècle).

Les éléments d'architecture traditionnelle (linteaux anciens, éléments sculptés...) devront être remis en valeur lors de la réhabilitation.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'esprit initial de la construction soit respecté. Elles devront conserver l'orientation initiale du bâtiment et mettre en œuvre des matériaux en harmonie avec les matériaux existants :

- pierres apparentes, enduits au mortier de chaux pour les élévations, suivant les cas
- éventuellement bardage bois de couleur naturelle ou brun
- en cas de reprise partielle, tuiles de forme et couleur identique à l'existant neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales.

En cas de reprise complète, tuiles terre cuite à ondes de couleur rouge neuves ou de réemploi sur voligeage ou plaques industrialisées spéciales

Les pentes de toiture de l'extension seront identiques à celles des bâtiments existants.

Les percements créés (forme, proportion, matériaux des linteaux, devront respecter les proportions et la nature des ouvertures du bâtiment existant). En règle générale les baies sont plus hautes que larges sauf dans les derniers étages où elles se rapprochent davantage du carré.

Les menuiseries (baies, occultations, portails) seront traitées dans le respect du bâtiment d'origine en règle générale en bois.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à condition qu'elles respectent l'esprit du bâtiment d'origine : proportions, échelles, matériaux.

11.4 Clôtures

Les murets en pierre de schiste seront dans la mesure du possible préservés.

La nature et la hauteur des clôtures non agricoles, projetées lors d'une construction devront être soumises à autorisation de travaux.

Les coffrets extérieurs destinés au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade et être regroupés. Les portails et portillons devront être particulièrement soignés : bois ou métal dans des coloris traités en harmonie avec le bâti environnant (couleur sombre, gris ou brun ou blanc).

La nature, la hauteur et la finition des clôtures sur les voies publiques devra s'harmoniser avec les clôtures voisines, en particulier avec les murets de pierre existants.

La hauteur des clôtures construites ne devra pas excéder 1,80 m.

La hauteur des haies végétales ne devra pas excéder 2,50 m.

Des adaptations mineures de hauteur pourront être acceptées pour tenir compte du relief afin d'harmoniser le projet avec les clôtures existantes sur les parcelles voisines.

Les clôtures pourront être réalisées :

- par un mur plein pour être en harmonie avec le bâti ou des volumes ou des murs préexistants,
- en maçonnerie de pierre de schiste
- ou éventuellement en béton ou en agglomérés de ciment enduits
- par une clôture mixte comprenant un mur bahut de 50 cm de hauteur environ, surmonté de lisses bois ou métalliques ou d'une haie végétale avec grillage intérieur
- par une barrière légère à lisse bois

11.6 Antennes

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'habitation doivent être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET CLOTURES

13.1 Tenue des parcelles

Les terrains devront être entretenus de manière à ne pas nuire au paysage de la zone.

Les principes des aménagements prévus sur les terrains devront être précisés dans le dossier de permis de construire (parties plantées, potagers, aires de manœuvre, stockages extérieurs...)

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ANNEXES



BATIMENTS ET ELEMENTS REMARQUABLES

Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme

L'objet du présent document est d'identifier les éléments de patrimoine recensés (en annexe au règlement), conformément à l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

- le patrimoine bâti

En effet la notion de patrimoine utilisée ici, n'est pas celle des Monuments Historiques, bâtiments remarquables et souvent rares. Il peut s'agir de bâtiments, parfois plus «communs », Qu'il est important de préserver car ils symbolisent une époque, une culture, ont une valeur de mémoire, de repère ou encore d'identité culturelle et sociale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir

Propriété communale (C)

Propriété privée (P)

Autres(SEM et commune de Dargoire)

- 1/ Ancien presbytère et nouveau commerce polyvalent – Parcelles A 514 et A 515 **(C)**
- 2/ Mairie : 2 Rue Pierre Mussieux (ancienne ferme de type lyonnais) – Parcelles A 829 et A 1200 **(C)**
- 3/ Puits vers l'ancienne mairie Place Charles Bossut **(C)**
- 4/ Puits Rue de la Bourdonne – Sur domaine public **(C)**
- 5/ Statue Charles Bossut – Place Charles Bossut **(C)**
- 6/ « Rocher Volant » de HEMAIN – Au Rocher Percé (SEM)
- 7 et 13/ 2 sarcophages mérovingiens - Rue Pierre Mussieux **(C)**
- 8/ Bas-relief d'André LONGEON – Parcelle A 1570 **(C)**
- 9/ Pierre encastree dans une propriété privée en provenance de l'ancienne chapelle de DENTRERIEUX Staber mater Dolarossa : rue du Lozange – Parcelle A 177 **(P)**
- 10/ Maison familiale et propriété DEPLAUDE : Place du Chai – Parcelles A 68 et A 69 **(P)**
- 11/ Maison natale de Charles Bossut (extérieur et intérieur) : Place Jeanne Tonneyrieu – Parcelle A 64 **(P)**
- 12/ Porte d'un ancien bâtiment des vestiges du prieuré : Rue du Prieuré – Parcelle A 1822 **(P)**
- 14/ Puits Rue St-Pierre-es-liens – Parcelle A 511 **(C)**
- 15/ Propriété BERNARD : Place du Planil (ancienne ferme de type lyonnais) – Parcelle A 502 **(P)**
- 16/ Espace culturel du Châtelard – Parcelle A 1202 **(C)**
- 17/ Maison individuelle : route de Dargoire – Parcelle A 1754 **(P)**
- 18/ Maison à colombage rue du Lozange – Parcelle A 176 **(P)**
- 19/ Ancien hôpital : rue du Lozange – Parcelle A 641 **(commune de Dargoire)**
- 20/ Ferme : chemin de Tralachard – Parcelle A 640 **(P)**
- 21/ Maison individuelle : route de Dargoire – Parcelle A 202 **(P)**
- 22/ Maison individuelle : route de Dargoire – Parcelle A 171 **(P)**
- 23/ Puits Rue du Prieuré – Parcelle A 1196 **(P)**
- 24/ Puits Allée des peupliers – Parcelle A 508 **(P)**
- 25/ Puits Chemin des Bourelles – Sur chemin communal **(C)**
- 26/ Puits Rue Pierre Mussieux – Parcelle A 553 **(P)**
- 27/ Puits Place du Chai à Murigneux – Sur domaine public **(C)**
- 28/ Environ 22 bories **(P) repérées sur le plan de zonage par un symbole**

