

COMMUNE DE BAINS

Département de la Haute-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME



approbation 19.07.2004
RS (1) 18.12.2006
RS (3) 23.02.2009
modif. simpl. 15.07.2012
M.e.c. RTE 30.06.2014


- 3 - RÈGLEMENT

Indice	Date	Observation	Modifié par	02/BAINS001/Techn/PADD/PLU.dwg\12-07-04
1	15 février 2002	Mise en élaboration du PLU par DCM		
2	10 décembre 2003	Arrêt du PLU par DCM		
3	07 août 2004	Mise en enquête publique par DCM		
4	19/07/04	Approbation du PLU par DCM		
5				
6				

Responsable d'affaires :
Isabelle COLOGNE

Dessiné par :
Isabelle COLOGNE

Véifié par :
Isabelle COLOGNE



GAUDRIOT
9, avenue Léonard de Vinci, Parc Technologique de la PARDEU
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex
Tél : 04.73.28.04.88 Fax : 04.73.28.43.23
E-mail : contact@gaudriot.net

SOMMAIRE

TITRE 1 -- DISPOSITIONS GENERALES	3
1.1- Champ d'application territorial	
1.2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
1.3- Dispositions générales à toutes les zones	
1.4- Division du territoire en zones	
1.5- Patrimoine archéologique - Rappel réglementaire	
1.6- Adaptations mineures	
TITRE 2 -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Dispositions applicables à la zone UA	13
Dispositions applicables à la zone UB	19
TITRE 3 -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
Dispositions applicables à la zone AU	27
Dispositions applicables à la zone AU's	33
TITRE 4 -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
TITRE 5 -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	41
Dispositions applicables à la zone N	43
Dispositions applicables à la zone Nh	45

TITRE 1

Dispositions générales

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à 123-11 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de BAINS.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme :

A - Les articles L.111-9, L.111-10, L. 111-1-4, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme

- **Article L.111-9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- **Article L.111-10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorisation administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **Article L.111-1-4** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures

routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **Article R.111-2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la santé publique.

- **Article R.111-3-2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111-4** : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements localisés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements localisés financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Article R.111-14-2** : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111-15** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2^{ème} alinéa de l'article R.122-22.

- **Article R.111-21** : 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.

- **Articles L.315-2-1 et L.315-3** : Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations réglant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

B - Les servitudes d'utilité publiques mentionnées au document annexé au présent P.L.U.

2) Les dispositions induites par les lois d'aménagement et d'urbanisme (Loi Montagne, Loi Bruit).

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES

1) PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol et opérations d'aménagement faisant l'objet de réglementations particulières et notamment à celles qui font l'objet d'un contrôle a priori ou a posteriori de l'autorité compétente et du représentant de l'Etat, à savoir :

- 1 - Les constructions (logements, annexes, commerces, locaux à usage de services, de bureaux, ...) soumises à permis de construire (articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);
- 2 - Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées;
- 3 - Les campings soumis à autorisation préalable;
- 4 - Les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable (articles R.443-1 et R.443-16 du Code de l'Urbanisme);
- 5 - Les modes divers d'utilisation du sol : clôtures, installations nécessaires aux parcs d'attractions et aux aires de stationnement de véhicules, affoulements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation préalable (articles R.441-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme);
- 6 - L'utilisation du sol, les défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier sont soumis à autorisation préalable (articles R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme).

2) BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme 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 l'immeuble avec lesdites règles, ou qui, tout au moins, n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions, permettre une extension mesurée).

3) BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zones et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction. De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs. Il comporte également l'indication des emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones :

- UA : zone urbaine correspondant au centre ancien et aux faubourgs
- UB : zone d'extension correspondant à de l'habitat pavillonnaire

Elles sont régies par les dispositions du Titre II du présent règlement.

1.1 - LA ZONE UA

est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

1.2 - LA ZONE UB

se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.

2 - LES ZONES A URBANISER

Elles comprennent les zones :

- AU : zone à urbaniser
- Aus : zone à urbaniser à caractère strict (réserve foncière)

Elles sont régies par les dispositions du Titre III du présent règlement.

2.1 - LA ZONE AU

est insuffisamment équipée pour permettre une utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est destinée à devenir zone UB.

2.2 - LA ZONE AU_s

est une zone qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan local d'urbanisme des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

3 - LES ZONES AGRICOLES

Elles comprennent les zones :

- A : zone agricole protégée

Elles sont régies par les dispositions du titre IV du présent règlement.

3.1 - LA ZONE A

est une zone agricole protégée. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

4 - LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent les zones :

- N : zone naturelle de protection absolue
- Nh : zone naturelle à constructibilité limitée

Elles sont régies par les dispositions du titre V du présent règlement.

4.1 - LA ZONE N

est une zone, à protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

4.2 - LA ZONE Nh

est une zone de constructions regroupées en hameau dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que les constructions neuves permettant de conforter cette vocation tout en conservant à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Leur délimitation est reportée au document graphique dit "plan de zonage".

Le document graphique fait en outre apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE - RAPPEL REGLEMENTAIRE

- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application, notamment le décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, publié au journal officiel du 19 janvier 2002.

1. les permis de construire, les permis de démolir et l'autorisation d'installations et travaux divers entrent dans le champ d'application du décret du 16 janvier 2002 pour autant que les aménagements, ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région.
2. les autorisations de lotir en revanche doivent toutes faire l'objet d'une instruction au titre de l'archéologie.
3. les créations de zones d'aménagement concerté sont soumises au même régime de saisine systématique du préfet de région.
4. les déclarations d'urbanisme prévues par l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme relèvent, quant à elles, soit de l'autosaisine du préfet de région, soit d'une saisine effectuée à l'initiative de l'autorité compétente pour recevoir la déclaration quand elle dispose d'informations sur une éventuelle présence de vestiges archéologiques.

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Découvertes fortuites :

Article 14 : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. Le Ministre des Affaires culturelles peut faire visiter les lieux où des découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L. 123-1 - "... Les règles et 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 ...".

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

- UA

- UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les constructions à usage d'habitation, hôtellerie, équipement collectif, commerce, artisanat, bureaux et services, entrepôt commercial, stationnement,
- les lotissements,
- les clôtures,
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980),
- les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980),
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

« 3-1 - accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres et aucun passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

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.

Les accès directs des particuliers sur les voies où les vitesses constatées sont supérieures à 50 km/h sont interdits. A cette fin, il est exigé un projet de desserte global de la zone avec accès unique sur le réseau routier structurant du secteur. Le raccordement sur ce réseau devra prévoir un aménagement de carrefour garantissant la sécurité des usagers dimensionné pour les trafics attendus au terme des 10 années à venir. L'aménagement de ce carrefour est à la charge de l'aménageur de la zone et non pas du gestionnaire de la voirie concernée ».

*Modif. simplifiée
du 10/07/2012*

du exécutoire après dépôt en
re-ic-
cation ou notification

3.2 - Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte (largeur d'emprise totale portée à 8 mètres minimum) et être carrossables.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. La conception des installations d'évacuation des eaux usées devra anticiper, le cas échéant, le raccordement obligatoire au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

~~Toute construction nouvelle~~
~~aménagement nécessaire~~
~~débits évacués de la propriété~~
~~adaptés à l'opération et à~~

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

RS (3)

Il n'y a pas de limitation des dispositifs.

c) Electricité - Téléphone

Dans l'intérêt général, certaines mesures contribueront à la mise en valeur du domaine bâti. Ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée aussi bien que l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunication doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visible possible et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des immeubles, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.

Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est souhaitable de les réaliser en souterrain aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 - Recul

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement peuvent être autorisés :

- afin de permettre la réalisation de places de stationnement en dehors des emprises publiques;
- au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent, ... à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

Des implantations différentes pourront être autorisées à condition que l'alignement sur rue soit assuré par le biais d'un mur de clôture.

6.2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Implantation libre.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue :

Elle ne peut excéder 12 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les volumes bâtis seront simples.
- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel, de façon à s'intégrer au tissu ancien.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

au sens architectural

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- reconstruction de bâtiments après sinistre
- changement de destination ou d'affectation
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques:

- * Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- * Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.
- * Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

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

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les prescriptions suivantes ont été ajoutées afin de préserver les haies existantes en limite parcellaire et conserver le caractère du site.

paragraphe rajouté par RS (3)

Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

DES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (paragraphe rajouté par RS (4))

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les constructions à usage d'habitation, hôtellerie, équipement collectif, commerce, artisanat, bureaux et services, entrepôt commercial, stationnement,
- les lotissements,
- les clôtures,
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (articles R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980),
- les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980),
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres et aucun passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Les accès sont limités à un seul par propriété.

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.

Les accès directs des particuliers sur les voies où les vitesses constatées sont supérieures à 50 km/h sont interdits. A cette fin, il est exigé un projet de desserte global de la zone avec accès unique sur le réseau routier structurant du secteur. Le raccordement sur ce réseau devra prévoir un aménagement de carrefour garantissant la sécurité des usagers, dimensionné pour les trafics attendus au terme des 10 années à venir. L'aménagement de ce carrefour est à la charge de l'aménageur de la zone et non pas du gestionnaire de la voirie concernée.

3.2 - Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte (largeur d'emprise totale portée à 8 mètres minimum) et être carrossables.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. La conception des installations d'évacuation des eaux usées devra anticiper, le cas échéant, le raccordement obligatoire au réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible réutilisées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~réseau public ou au fossé, s'ils existent. En l'absence d'un dispositif individuel de rétention, les eaux pluviales ne peuvent être évacuées que par le réseau public ou au fossé, s'ils existent.~~

~~les eaux pluviales (et ceux visant à la limitation exclusive du propriétaire qui doit réaliser les~~

RS (5)

c) Electricité - Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est préférable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 - Recul

La construction à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières, à l'exception des voies de desserte des opérations de lotissement (se reporter au règlement de lotissement), ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent, ou bien au règlement de la voirie départementale lorsqu'il s'applique.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

6.2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Les constructions pourront être implantées en limite de parcelle avec accord préalable des deux propriétaires riverains.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 8 mètres. Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les volumes bâtis seront simples.
- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel, de façon à s'intégrer au tissu ancien.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

- * Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour les appartements de moins de 30 m² de surface hors œuvre nette pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.
- * Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette.
- * Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

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

- a) Les aires de stationnement à l'aire libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- b) Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La prescription suivante a été ajoutée afin de préserver le caractère du site. *(révisé simplifié n°5)*

Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- AU
- AUs

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est insuffisamment équipée pour permettre une utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle est destinée à devenir zone UB.

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les constructions à usage d'habitation, hôtellerie, équipement collectif, commerce, artisanat, bureaux et services, entrepôt commercial, stationnement,
- les lotissements,
- les clôtures,
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980),
- les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980),
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

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

- l'utilisation du sol est soumise à la réalisation des équipements internes à la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

Les accès sont limités à un seul par propriété.

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.

Les accès directs des particuliers sur les voies où les vitesses constatées sont supérieures à 50 km/h sont interdits. A cette fin, il est exigé un projet de desserte global de la zone avec accès unique sur le réseau routier structurant du secteur. Le raccordement sur ce réseau devra prévoir un aménagement de carrefour garantissant la sécurité des usagers, dimensionné pour les trafics attendus au terme des 10 années à venir. L'aménagement de ce carrefour est à la charge de l'aménageur de la zone et non pas du gestionnaire de la voirie concernée.

3.2 - Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte (largeur d'emprise totale portée à 8 mètres minimum) et être carrossables.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. La conception des installations d'évacuation des eaux usées devra anticiper, le cas échéant, le raccordement obligatoire au réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. En l'absence d'un tel réseau, la collecte se fera par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le cas échéant, ils devront être scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Dans les opérations groupées, les réseaux seront souterrains.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 - Recul

La construction à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières, à l'exception des voies de desserte des opérations de lotissement (se reporter au règlement de lotissement), ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent, ou bien au règlement de la voirie départementale lorsqu'il s'applique.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

6.2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Les constructions pourront être implantées en limite de parcelle avec accord préalable des deux propriétaires riverains.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 8,00 mètres sur une verticale donnée.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les volumes bâtis seront simples.
- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel, de façon à s'intégrer au tissu ancien.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Article AU 11 : règles concernant les clôtures, à savoir (rapporté par RS (A))

- Les clôtures situées en limite des zones naturelles seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

- * Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- * Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

rapporté par RS ①

Article AU 13 : règles concernant les plantations, à savoir :

- Une bande de 5 mètres en fond des parcelles situées en bordure du ruisseau sera plantée au minimum à raison d'1 arbre pour 30 m².
- Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

La zone AU_s est une zone naturelle, non équipée, qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan local d'urbanisme, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les clôtures,
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattage d'arbres,
- les défrichements,
- les remboursements effectués par des Associations Foncières Urbaines (A.F.U.),

ARTICLE AU_s 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune construction ou utilisation n'est admise.

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

Les constructions sont soumises à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole protégée. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les clôtures, en dehors de celles nécessaires à l'activité agricole,
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation agricole.

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

- les constructions nouvelles abritant des animaux. Celles-ci devront être implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones U et AU. Cependant, des implantations à une distance minimale de 50 mètres pourront être autorisées si, d'une part, la réglementation le permet, et, d'autre part, s'il existe déjà un ou plusieurs bâtiments d'élevage ou de stockage sur le site.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

3.2 - VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau d'eau potable, la desserte par captage particulier alimentant une seule famille, devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur. Elle doit notamment faire l'objet d'une déclaration au Maire. Le Maire peut exiger du particulier à faire une analyse pour vérifier la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ou peut le faire d'office aux frais de l'intéressé.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. La conception des installations d'évacuation des eaux usées devra anticiper, le cas échéant, le raccordement obligatoire au réseau collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

4.3 - Electricité – Téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 – Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

6.2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Implantation libre.

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

Implantation libre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Cette hauteur ne peut excéder 10,00 mètres sur une verticale donnée.
Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas au projet de construction des lignes électriques aériennes à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux - Sanssac et Pratclaux - Trevas.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Les volumes bâtis seront simples.
- Les toitures seront de teinte brun rouge.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

- N

- Nh

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

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

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les clôtures, en dehors de celles nécessaires à l'activité agricole,
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Implantation libre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone Nh est une zone de constructions regroupées en hameau dont la vocation dominante est l'agriculture et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que les constructions neuves permettant de conforter cette vocation tout en conservant à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

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

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les clôtures selon l'article L.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières,
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux divers (article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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

- L'extension mesurée des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique.
- Les extensions de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. La conception des installations d'évacuation des eaux usées devra anticiper, le cas échéant, le raccordement obligatoire au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le réseau collecteur s'il existe.

RS (S) →

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible réutilisées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Recul

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait pour les extensions.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, ($H = L$). (Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement).

6.2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Implantation libre.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder 10,00 mètres sur une verticale donnée.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

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

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

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,9.

Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.