

Commune d'EPINAC
DEPARTEMENT DE LA SAÔNE-ET-LOIRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme
APPROBATION



4 – Règlement
Février 2014

PLU approuvé le 26 novembre 2012

Modification simplifiée N°1 prescrite le 23 octobre 2013

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

DU 12 NOVEMBRE 2013 AU 13 DECEMBRE 2013

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,

Le Maire,

Modification simplifiée approuvée le

24 FEV. 2014

Atelier du triangle



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · **R. BENOIT** Architecte d.p.l.g. · **D. GOUIN** Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
CARACTÈRE DE LA ZONE	10
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	11
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	16
ZONE UD	17
CARACTÈRE DE LA ZONE	17
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	17
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	18
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	24
ZONE UE	25
CARACTÈRE DE LA ZONE	25
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	31
ZONE UL	32
CARACTÈRE DE LA ZONE	32
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	33
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	36
ZONE UX	37
CARACTÈRE DE LA ZONE	37
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	37
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	42
TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER	43
ZONE 1AU	44
CARACTÈRE DE LA ZONE	44
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	44
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	45
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	51
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	52
ZONE A	53
CARACTÈRE DE LA ZONE	53
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	53
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	54

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL 60

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES61

ZONE N 62

CARACTÈRE DE LA ZONE 62

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL 62

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL..... 63

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL 69

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les

emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien d'**EPINAC**

La zone **UD**, zone qui correspond aux zones urbaines périphérique.

Elle comprend un secteur **UDi** correspondant au secteur qui est soumis au risque de ruissellement dans lequel on trouvera de l'habitat.

La zone **UE**, zone destinée à la cité de la Garenne.

La zone **UL** réservée aux équipements et aux loisirs

Elle comprend un secteur **ULx** correspondant au secteur du puits Hottinguer dans lequel on trouvera à la fois des activités et des équipements collectifs.

Elle comprend un secteur **ULc** correspondant au secteur où est implanté un supermarché et dans lequel des constructions à usage commercial sont autorisée.

La zone **UX** zone réservée aux activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte avec une dominante d'habitat.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Elle comprend un secteur **NI** pouvant accueillir des équipements sportifs ou de loisirs de plein air et les petits bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

Elle comprend un secteur **Np** correspondant à l'ancienne voie ferrée et admettant les équipements collectifs liés et nécessaires à l'aménagement de la voie verte.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface de plancher.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON – 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
 Le décret n°2004-490 prévoit que *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) »*.
 Conformément à l'article 7 du même décret *« ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance »*.

**TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA est une zone à caractère central, correspondant au centre dense d'**EPINAC** autour de la Mairie. Cette zone est principalement destinée à l'habitat et aux commerces. Mais elle peut accueillir aussi des équipements, des services, et des activités artisanales non nuisantes. Les bâtiments sont implantés en ordre continu, ou semi-continu, avec des formes et des volumes inspirés de l'architecture traditionnelle d'**EPINAC**.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.
- Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir

II - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

Les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition:

- qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu'ils 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,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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. Le nombre d'accès d'une construction sur une même voie peut être limité à un.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaires de prévoir pour certains installations des dispositifs particuliers de types : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales:

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité – téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans la mesure du possible, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, de sorte à conserver ou créer des effets de rue.

Lorsque cet effet de rue est déjà existant ou assuré par une partie du projet, voire par un mur de clôture, l'implantation de la construction peut être libre.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Afin de préserver les effets de rue, l'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les bâtiments annexes doivent être accolés de préférence aux bâtiments principaux.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m., à partir du sol existant avant terrassement.

Toutefois, il pourra être prescrit que la hauteur des constructions s'harmonise avec celle des bâtiments voisins.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

2 – Toitures :

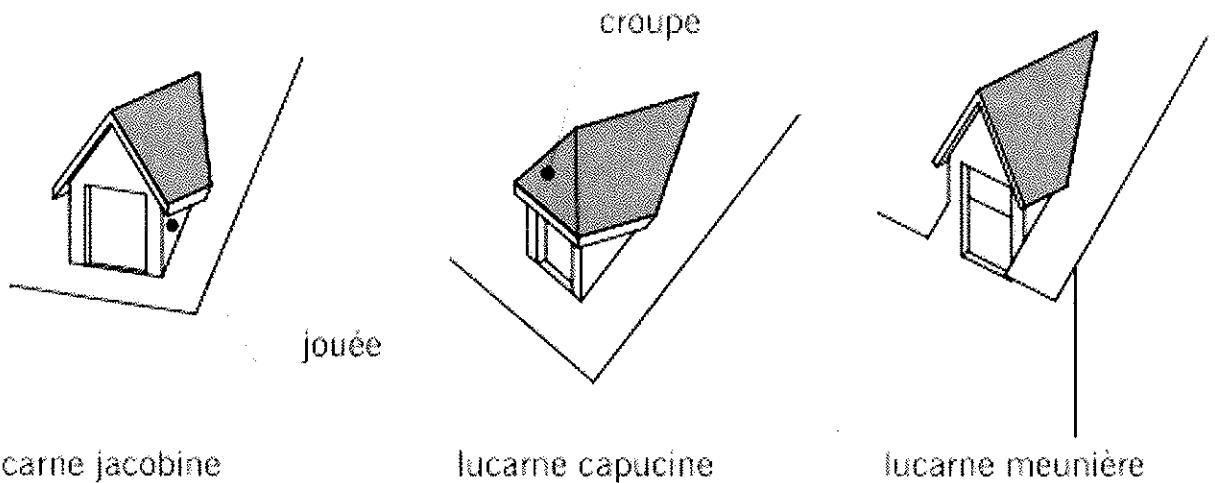
La toiture des bâtiments principaux sera constituée d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m².

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier suivante :

- les teintes R.A.L 1001 -1014 - 1015

* (peintures Gauthier ou similaire) : F02S, F11S, F13S, F18S, F19S, F26S, F28S, F32S, F34, F35S, F38S, F43S, F53S, F55S, F57S.

* (enduits Parex ou similaire) : Sable clair T20, Terre de Sable T50, Terre Beige T70, Sable 010, Beige orangé 030, Beige Rose Pale 040, Pétale Rosé R40, Vieux Rose R50, Rose orangé 060 - Sable jaune J40, Jaune Orangé J10, Ocre Clair 070, Sable Rosé R20, Terre d'Argile T30, Beige T80.

* briques pleines apparentes.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

4 - Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

Les menuiseries extérieures devront respecter le nuancier suivant :

- (peintures Gauthier ou similaire) : H145, H150, H128, F28N, H161, H151, H136, H181, H156, F09N, H122, H121, H286, H257, H281, Brun cigarillo 370, H274, H271, Brun van Dyck 369, H090, H080, H084, H079, H078, H220, H244, H210, H238, H237, H236.

5 - Clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires sera apprécié au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il sera de 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°98-657 du 29/07/1998.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD (zone urbaine) correspond à un ensemble de secteurs déjà équipés, et partiellement urbanisés. Elle accueille un tissu mixte principalement constitué par un habitat de type individuel pavillonnaire, mais aussi des activités légères de commerces, services ou artisanat.

Elle comprend un secteur **UDi** correspondant au secteur qui est soumis au risque de ruissellement dans lequel on trouvera de l'habitat.

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration

Les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition:

- qu' ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu' ils 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,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Sur le secteur **UDI**, toute construction ou installation doit prendre en compte le risque de ruissellement présent sur ce secteur. En particulier, les sous sols sont interdits et le plancher bas des constructions devra se situer à 30cm minimum au dessus du terrain naturel avant terrassement.

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

ARTICLE UD 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit permettre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Dans la mesure du possible, le rejet d'eaux traitées en assainissement non collectif aux fossés des RD ne seront pas autorisés.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

3. Électricité – Téléphone :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront.

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

De plus, une implantation à l'alignement peut être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans la recherche du maintien de la forme de rue.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- * pour des bâtiments dont la partie comprise dans la profondeur de 3 mètres par rapport à l'alignement présente une hauteur inférieure à 4,50m.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est fixé 0,4.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, à partir du sol existant avant terrassement.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

2 – Toitures :

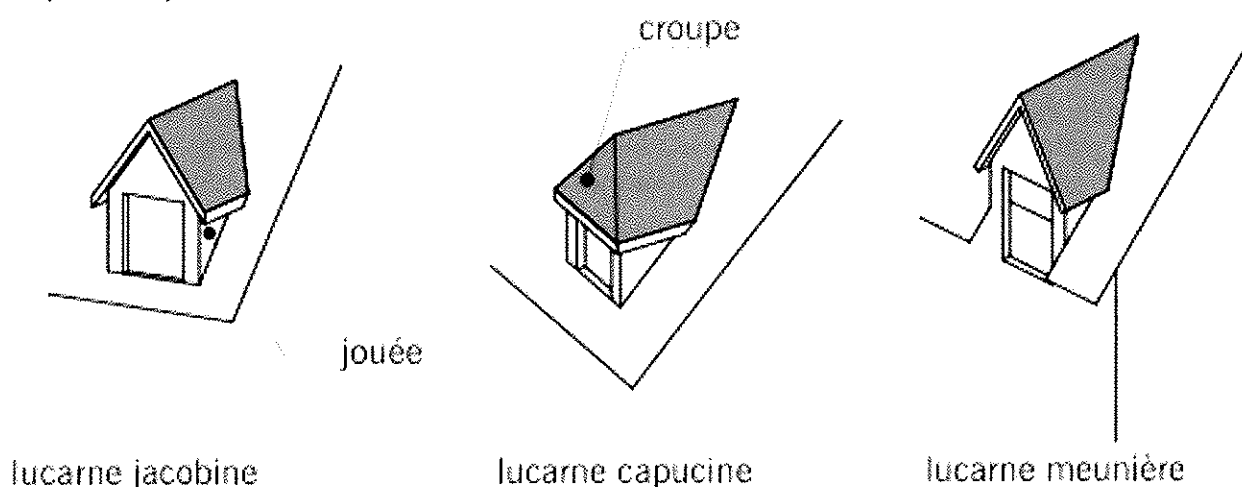
La toiture des bâtiments principaux sera constituée d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m².

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier suivante :

- les teintes R.A.L 1001 -1014 - 1015

* (peintures Gauthier ou similaire) : F02S, F11S, F13S, F18S, F19S, F26S, F28S, F32S, F34, F35S, F38S, F43S, F53S, F55S, F57S.

* (enduits Parex ou similaire) : Sable clair T20, Terre de Sable T50, Terre Beige T70, Sable 010, Beige orangé 030, Beige Rose Pale 040, Pétale Rosé R40, Vieux Rose R50, Rose orangé 060 - Sable jaune J40, Jaune Orangé J10, Ocre Clair 070, Sable Rosé R20, Terre d'Argile T30, Beige T80.

* briques pleines apparentes.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

4 - Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

Les menuiseries extérieures devront respecter le nuancier suivant :

- (peintures Gauthier ou similaire) : H145, H150, H128, F28N, H161, H151, H136, H181, H156, F09N, H122, H121, H286, H257, H281, Brun cigarillo 370, H274, H271, Brun van Dyck 369, H090, H080, H084, H079, H078, H220, H244, H210, H238, H237, H236.

5 – Clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :

Logements :

2 places par logement nouvellement crée, sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n098-657 du 29/07/1998.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.
2. Un projet de plantation accompagnera toute opération de lotissement ou toute opération groupée contenant plus de 4 logements. Il fournira les directives de traitement des espaces collectifs et les conseils devant être suivis pour chaque réalisation individuelle.

50%, au moins, de la parcelle devra être traitée de sorte que la surface ne soit pas imperméabilisée que ce soit par la couverture des bâtiments ou les revêtements de sols.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE (zone urbaine) correspond à un quartier spécifique et homogène dans le tissu urbain : l'ancienne cité de La Garenne. Elle accueille un tissu principalement constitué par un habitat de type cité ouvrière lié à l'histoire industrielle d'Épinac.

La constructibilité y est limitée afin de conserver la valeur paysagère, historique et patrimoniale de ce quartier.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles , artisanales ou commerciales,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration

Seule l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

L'extension des bâtiments à usage d'habitation de l'ancienne cité est autorisée sur la partie arrière vers les jardins.

Les aménagements et constructions à usage d'activités de bureau ou de services sont admis à condition:

- qu' ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu' ils soient liés à un logement existant,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme,

soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit permettre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

3. Électricité – Téléphone :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront.

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions respecteront l'alignement actuellement existant.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des bâtiments existants.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles veilleront à s'intégrer dans un ensemble de constructions homogène.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

2 – Toitures :

La toiture des bâtiments principaux sera constituée d'au moins deux pans.

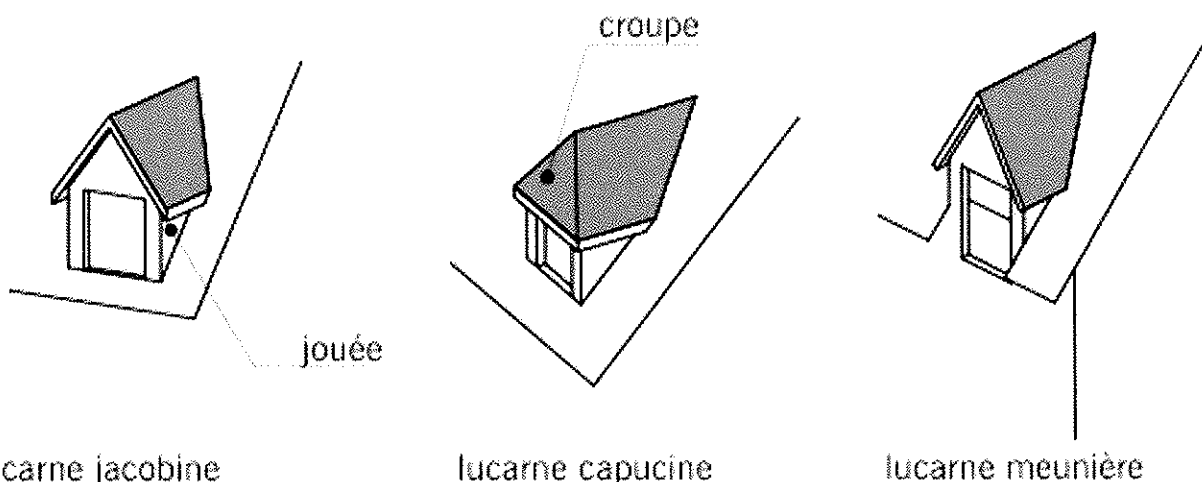
Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m².

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.

Sur le pan de toiture ne donnant pas sur la rue, peuvent être autorisées des lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles depuis l'espace de la rue.

3 - Façades :

Les façades sur rue doivent respecter le nuancier suivant :

- les teintes R.A.L 1001 -1014 - 1015

* (peintures Gauthier ou similaire) : F02S, F11S, F13S, F18S, F19S, F26S, F28S, F32S, F34, F35S, F38S, F43S, F53S, F55S, F57S.

* (enduits Parex ou similaire) : Sable clair T20, Terre de Sable T50, Terre Beige T70, Sable 010, Beige orangé 030, Beige Rose Pale 040, Pétale Rosé R40, Vieux Rose R50, Rose orangé 060 - Sable jaune J40, Jaune Orangé J10, Ocre Clair 070, Sable Rosé R20, Terre d'Argile T30, Beige T80.

* briques pleines apparentes.

Elles respecteront les modénatures et percement actuel des façades de la cité de La Garenne.



Les autres façades peuvent aussi présenter en partie un aspect bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.
Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

5 – Clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,20 m.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :

Logements :

2 places par logement nouvellement crée, sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n098-657 du 29/07/1998.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL (zone urbaine) correspond à un ensemble de secteurs déjà équipés, et en partie urbanisés (terrains englobant les équipements sportifs dans le tissu urbain ...). Elle doit notamment accueillir des équipements à vocation socio-culturelle, scolaire et sportive.

Elle comprend un secteur **ULx** dans lequel des constructions à usage d'activités compatibles avec l'implantation d'équipements collectifs peuvent être autorisées.

Elle comprend un secteur **ULc** dans lequel des constructions à usage commercial sont autorisées.

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

ARTICLE UL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs à usage scolaires, sportifs, de loisirs ou medico-sociaux et aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles qui ne sont pas liées et nécessaires à des bâtiments existants sous réserve des conditions particulières indiquées à l'article 2.

De plus dans le secteur **ULx** peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerces, d'entrepôt ou de bureaux.

De plus dans le secteur **ULc** peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à des activités commerciales.

ARTICLE UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont autorisés :

- la construction d'annexes fonctionnelles pour les bâtiments existants ;

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants dont la fonction ne correspond pas à celles qui sont autorisées dans la zone ou le secteur, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

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

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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.

Le nombre d'accès d'une construction sur une même voie peut être limité à un.

Toute opération doit permettre le minimum d'accès sur les voies publiques, Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé publique, Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

3. Électricité – Téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

* pour des bâtiments dont la partie comprise dans la profondeur de 3 mètres par rapport à l'alignement présente une hauteur inférieure à 4,50m.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, à partir du sol existant avant terrassement.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants:

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

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

Le nombre de places de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par l'opération considérée.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de parking. Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, commerciales et artisanales, où sont exclues les autres types de constructions, sauf celles nécessaires à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités de la zone.

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerces, d'entrepôt ou de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à .déclaration

II. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités

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

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement selon la capacité d'absorption de la station d'épuration collective.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles

ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à partir du sol existant avant terrassement.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions singulières telles que cheminées, silos, réservoirs ... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain.

- Les installations nécessaires au fonctionnement du service devront être intégrées dans le paysage.

- Façades :

Les côtés du bâtiment seront traités avec le même soin que la façade principale.

Les façades visibles depuis les voies principales seront traitées d'une façon harmonieuse et avec une architecture recherchée permettant :

- une bonne insertion dans l'environnement;
- une mise en valeur du site par les constructions.

Pour les surfaces principales des façades, il sera fait appel à des coloris permettant une meilleure insertion paysagère (couleurs mates ou satinées).

- Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

L'emploi de fibrociment teinte naturelle, de tôle ondulée brute est interdit. Seront préférés des bardages de couleur ou des matériaux traditionnels permettant une meilleure intégration au paysage.

- Les clôtures :

Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales, avec ou sans un grillage ou treillis soudé incorporé, ne dépassant pas 2 m de hauteur.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m².

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en partant des bases suivantes :

- les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées à savoir le nombre de places nécessaires pour les véhicules de service, de livraison, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et les « stationnements verts » (au moins 50% de la surface de la place est végétalisée) peuvent être décomptés dans les 20% d'espaces verts.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre pour les véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements (arbres d'essences locales à l'exception des résineux). Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Les aires de dépôts devront être masquées par des haies vives constituées d'essences locales faisant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**TITRE III - DISPOSITIONS
CONCERNANT LES ZONES A
URBANISER**

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées qui peuvent cependant recevoir à court terme des constructions de façon organisée.

L'ensemble des terrains concernés est appelé à recevoir un développement organisé de l'urbanisation. De ce fait, les constructions isolées sont pratiquement toutes interdites. Les constructions individuelles sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée de constructions.

Dans cette zone l'urbanisation est donc possible à la condition que l'opération respecte les orientations d'aménagement définies dans le présent document d'urbanisme.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités sauf s'il s'agit de bureau sous réserve des conditions décrites à l'article 2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les aires de dépôt de véhicules hors d'usage

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I – Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

- Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie, en cas de sinistre.

Les autres occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Elles doivent s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent d'un des secteurs définis par l'orientation d'aménagement, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.
- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).

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

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En tout état de cause, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. On cherchera à ne pas augmenter l'impact des rejets d'eaux pluviales après aménagement. Les aménagements nécessaires 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.

3. Electricité – Téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

De plus, une implantation à l'alignement peut être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans la recherche du maintien de la forme de rue.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- * pour des bâtiments dont la partie comprise dans la profondeur de 3 mètres par rapport à l'alignement présente une hauteur inférieure à 4,50m.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est fixé à 0,4.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, à partir du sol existant avant terrassement.

La hauteur des constructions édifiées sur limites séparatives ne peut dépasser 3 mètres sauf si ces constructions sont adossées à des bâtiments plus hauts, implantés sur la même limite séparative mais situés sur une autre propriété.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

2 – Toitures :

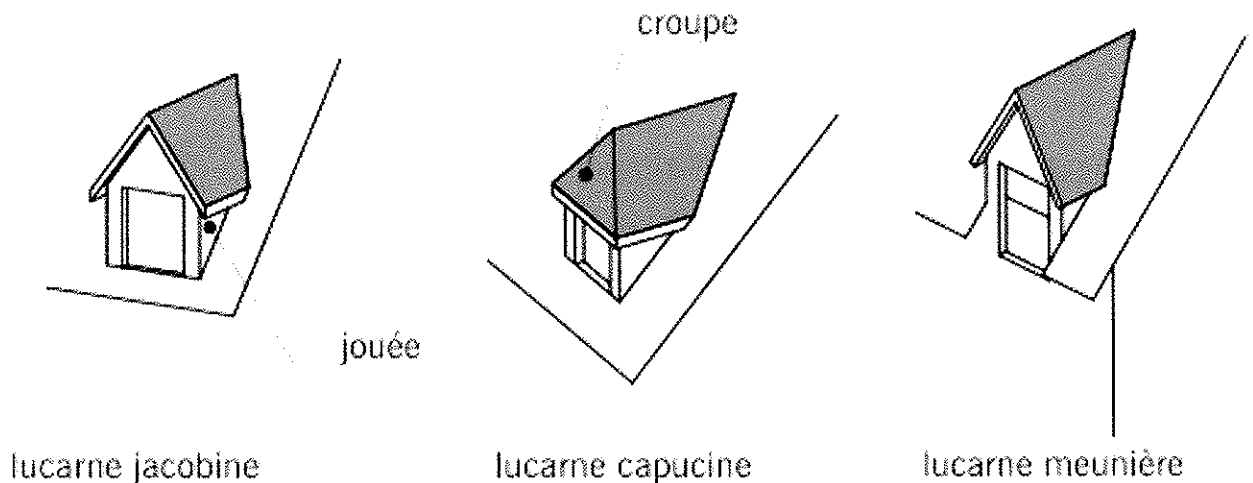
La toiture des bâtiments principaux sera constituée d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m².

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier suivante :

- les teintes R.A.L 1001 -1014 - 1015

* (peintures Gauthier ou similaire) : F02S, F11S, F13S, F18S, F19S, F26S, F28S, F32S, F34, F35S, F38S, F43S, F53S, F55S, F57S.

* (enduits Parex ou similaire) : Sable clair T20, Terre de Sable T50, Terre Beige T70, Sable 010, Beige orangé 030, Beige Rose Pale 040, Pétale Rosé R40, Vieux Rose R50, Rose orangé 060 - Sable jaune J40, Jaune Orangé J10, Ocre Clair 070, Sable Rosé R20, Terre d'Argile T30, Beige T80.

* briques pleines apparentes.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

4 - Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

Les menuiseries extérieures devront respecter le nuancier suivant :

- (peintures Gauthier ou similaire) : H145, H150, H128, F28N, H161, H151, H136, H181, H156, F09N, H122, H121, H286, H257, H281, Brun cigarillo 370, H274, H271, Brun van Dyck 369, H090, H080, H084, H079, H078, H220, H244, H210, H238, H237, H236.

5 – Clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :

1. Logements : 2 places par logement nouvellement créé, sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°98-657 du 29/07/1998.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

2. Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.
2. Un projet de plantation accompagnera toute opération de lotissement ou toute opération groupée contenant plus de 4 logements. Il fournira les directives de traitement des espaces collectifs et les conseils devant être suivis pour chaque réalisation individuelle.

50%, au moins, de la parcelle devra être traitée de sorte que la surface ne soit pas imperméabilisée que ce soit par la couverture des bâtiments ou les revêtements de sols.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE IV – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A, correspond aux espaces naturels sur lesquels s'exercent des activités agricoles, qu'il convient de protéger. Dans cette zone, seules sont donc autorisées les constructions nécessaires à ces activités ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone comporte :

- **le secteur Ah** réservé au bâti dispersé

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, et celle qui sont autorisées sous conditions à l'article A 2.

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

I - Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Dans les espaces boisés classés, les coupes rases ne constituant pas un mode normal d'exploitation sont soumises à autorisation.

II - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les bâtiments d'élevage et de stockage doivent être situés à plus de 100m des constructions à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser.

De plus, dans **le secteur Ah** sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m². L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m². De plus, dans le cas d'un bâtiment à usage d'activités, la surface de plancher totale affectée à l'activité après extension ne pourra excéder 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

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

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en particulier avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, pour les installations agricoles, en cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits, ou forage privé sera admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Dans la mesure du possible, le rejet d'eaux traitées en assainissement non collectif aux fossés des RD ne seront pas autorisés.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement et avec un recul minimum de 10 mètres le long des différentes RD.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Des hauteurs plus importantes peuvent être tolérées au cas par cas pour les constructions singulières telles que cheminées, silos, réservoirs, etc ... , dont l'élévation résulte d'un impératif technique.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

I. Dispositions générales communes à toutes les constructions :

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants:

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie naturelle du terrain. A cet égard, les remblaiements autour des constructions sont autorisés dans le seul but de permettre l'intégration des constructions, par création de pentes douces, en raccord avec le terrain naturel, sans rupture de pente.

II. Dispositions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation :

1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

2 – Toitures :

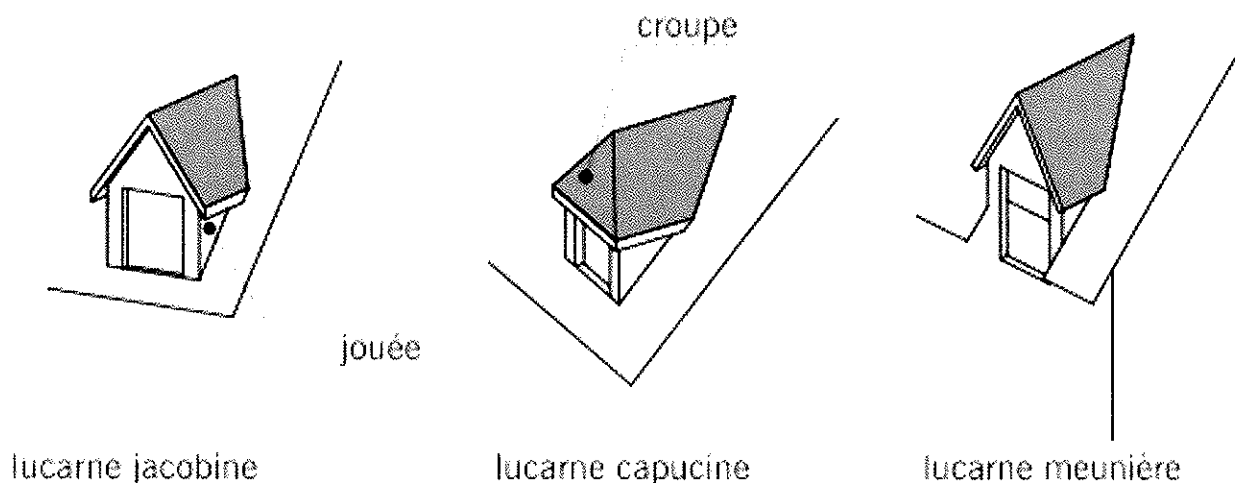
La toiture des bâtiments principaux sera constituée d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m².

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier suivante :

- les teintes R.A.L 1001 -1014 - 1015

* (peintures Gauthier ou similaire) : F02S, F11S, F13S, F18S, F19S, F26S, F28S, F32S, F34, F35S, F38S, F43S, F53S, F55S, F57S.

* (enduits Parex ou similaire) : Sable clair T20, Terre de Sable T50, Terre Beige T70, Sable 010, Beige orangé 030, Beige Rose Pale 040, Pétale Rosé R40, Vieux Rose R50, Rose orangé 060 - Sable jaune J40, Jaune Orangé J10, Ocre Clair 070, Sable Rosé R20, Terre d'Argile T30, Beige T80.

* briques pleines apparentes.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

4 - Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

Les menuiseries extérieures devront respecter le nuancier suivant :

- (peintures Gauthier ou similaire) : H145, H150, H128, F28N, H161, H151, H136, H181, H156, F09N, H122, H121, H286, H257, H281, Brun cigarillo 370, H274, H271, Brun van Dyck 369, H090, H080, H084, H079, H078, H220, H244, H210, H238, H237, H236.

5 – Clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

III. Dispositions spécifiques aux bâtiments agricoles ou d'activités :

L'extension des constructions agricoles, notamment des hangars, devra constituer un ensemble harmonieux avec les constructions existantes.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les bâtiments agricoles ou d'activités comporteront de préférence une toiture à deux pans.

La pente des toits des bâtiments agricoles ou d'activités devra être comprise entre 20% et 40%.

Pour la couverture des bâtiments agricoles ou d'activités, l'emploi du fibrociment de teinte naturelle, de la tôle ondulée non peinte, est interdit. L'utilisation de matériaux brillant est interdite.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments à usage agricole devront être dissimulés par des rideaux de végétation, lorsque par leur volume ou par leur couleur, ils sont de nature à compromettre le caractère naturel de la zone.

Les plantations existantes figurant sur les parcelles devant être bâties seront maintenues dans la mesure du possible.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est la partie de la zone naturelle inconstructible à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des paysages,
- de l'intérêt biologique des milieux naturels,
- de risques ou de nuisances.

Cette zone comporte :

- le secteur **Nh** réservé au bâti dispersé
- le secteur **Nl** correspondant à un secteur réservé aux équipements sportifs ou de loisirs de plein air.
- Le secteur **Np**, correspondant à l'ancienne voie ferrée et dans lequel on autorise les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la voie verte.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I – Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et avec les voiries et réseaux existants:

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif.
- les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

- les abris pour animaux de moins de 25m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m. et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

De plus, dans le secteur **Nh** sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m². L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m². De plus, dans le cas d'un bâtiment à usage d'activités, la surface de plancher totale affectée à l'activité après extension ne pourra excéder 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

Dans le secteur **Nl**, ne sont autorisés que :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à des équipements sportifs de plein air (y compris les petits bâtiments annexes pouvant être liés à ces équipements comme sanitaires ou vestiaires...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

De plus, dans le secteur **Np** ne sont autorisées que:

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'aménagement de la voie verte (y compris les petits bâtiments annexes pouvant être liés à ces équipements comme sanitaires, accueil, kiosque...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

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

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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. Le nombre d'accès d'une construction sur une même voie peut être limité à un.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la

défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Tout projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, un recul du portail pourra être demandé.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et aux manœuvres du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance indésirable, en application de l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il sera donc nécessaire de prévoir pour certaines installations des dispositifs particuliers de type : réservoirs de coupure ou appareils de disconnexion.

2. Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Dans la mesure du possible, le rejet d'eaux traitées en assainissement non collectif aux fossés des RD ne seront pas autorisés.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter

l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

3. Electricité – Téléphone et réseaux secs :

Les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront dans la mesure du possible être enterrés, ou disposés de façon à s'intégrer au paysage.

Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies, les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement et avec un recul minimum de 10 mètres le long des différentes RD.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de borne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- * Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

* pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, à partir du sol existant avant terrassement

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que remises, garages, celliers ..., ne devront être que le complément naturel des constructions existantes; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

2 – Toitures :

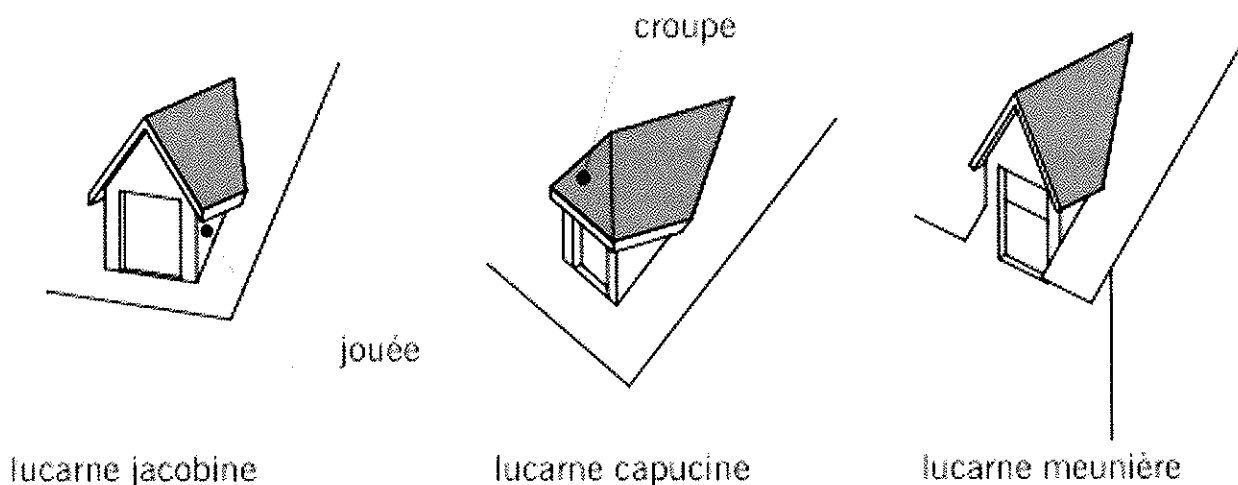
La toiture des bâtiments principaux sera constituée d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110 %. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m².

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes de type capucines, jacobines ou meunières.



- Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Façades :

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier suivante :

- les teintes R.A.L 1001 -1014 - 1015

* (peintures Gauthier ou similaire) : F02S, F11S, F13S, F18S, F19S, F26S, F28S, F32S, F34, F35S, F38S, F43S, F53S, F55S, F57S.

* (enduits Parex ou similaire) : Sable clair T20, Terre de Sable T50, Terre Beige T70, Sable 010, Beige orangé 030, Beige Rose Pale 040, Pétale Rosé R40, Vieux Rose R50, Rose orangé 060 - Sable jaune J40, Jaune Orangé J10, Ocre Clair 070, Sable Rosé R20, Terre d'Argile T30, Beige T80.

* briques pleines apparentes.

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou d'un couleur proche de celles du nuancier d'enduit.

4 - Matériaux :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit, ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

Les menuiseries extérieures devront respecter le nuancier suivant :

- (peintures Gauthier ou similaire) : H145, H150, H128, F28N, H161, H151, H136, H181, H156, F09N, H122, H121, H286, H257, H281, Brun cigarillo 370, H274, H271, Brun van Dyck 369, H090, H080, H084, H079, H078, H220, H244, H210, H238, H237, H236.

5 – Clôtures :

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m². Le mouvement des véhicules pour prendre position ne doit pas empiéter sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées à partir des bases suivantes :

1. Logements : 2 places par logement nouvellement créé sauf dans le cas de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat en application de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n°98-657 du 29/07/1998.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

2. Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins générés par l'activité concernée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.

50%, au moins, de la parcelle devra être traitée de sorte que la surface ne soit pas imperméabilisée que ce soit par la couverture des bâtiments ou les revêtements de sols.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

