

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.123 ET R.123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2°- ci dessous qui restent applicables.
- 2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
 - Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
 - Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
 - Article R 111.5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules
 - Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
 - Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains
- 3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé :

- en zones urbaines U,
- en zones à urbaniser AU,
- en zone agricole A,
- en zone naturelle N.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme,
- les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- 1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

Zone UA - Zone urbaine ancienne
Zone UR - Zone urbaine récente
Zone UL - Zone urbaine de loisirs
Zone UI - Zone urbaine industrielle
Zone UE - Zone urbaine économique

- 2 - LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

Zone 2AUR - Zone à urbaniser à vocation principale de logements en réserve foncière

Zone AUR - Zone à urbaniser à vocation principale de logements
Zone AUE - Zone à urbaniser à vocation principale économique

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

A - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

4 - LA ZONE NATURELLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdit

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (surface)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, sauf dispositions contraires du règlement, que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE UA

CENTRE BOURG ET CENTRE DE CONTRES

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

Cette zone correspond au secteur du centre bourg et de Contres.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article UA 2.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables du patrimoine », répertoriés en annexe I du présent règlement. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée sur présentation d'un permis de démolir.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges, et les dépôts de véhicules.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

1) Les établissements artisanaux nouveaux sont autorisés dans des locaux existants, sans qu'il fasse l'objet d'un changement de destination, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration, existants, sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
- La superficie totale de plancher hors œuvre nette après extension ne dépasse pas 500 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - Accès

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

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

En outre :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

UA 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

UA 4-3 - AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone- Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UA 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies existantes.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant ou lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.

Une implantation différente pourra être admise pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Abris de jardin :

L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.

Les abris de jardin d'une surface supérieure à 10 m² doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage, plus un comble, soit 6 mètres à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- Aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées

en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 40° et 45°.

Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de teinte vieillie nuancée, ou en ardoises naturelles.

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le bitume,
- le fibro-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Est interdit :

- L'emploi de matériaux réfléchissant
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- Les pignons, loggias, balcons, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions plus hautes que larges, que les ouvertures soient superposées.

Les travaux sur façade devront :

- mettre en valeur les détails ;
- conserver ou restituer à l'identique les modénatures.

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés : soit des volets en bois sans écharpe, soit des persiennes métalliques ou en bois.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints ou vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître.

Les menuiseries seront soit en bois, soit en aluminium. Le P.V.C. est interdit.

Ravalements**Sont interdits :**

- les revêtements en ciment gris,
- la peinture de la pierre et des briques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

- 1) Pour le bâti ancien, les enduits seront talochés, lissés ou grattés. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail
- 2) Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.
- 3) Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.

Clôtures

Sans objet.

Bâtiments annexes

- 1) Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 20 m² sont soumis:
 - aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.
- 2) Les annexes inférieures ou égales à 20 m² doivent être exécutées :
 - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
 - ou en bois,
 - ou en tôle pour les abris de jardin préfabriqués du commerce, de moins de 10 m².

Le matériau de toiture doit être :

- la tuile,
- l'ardoise,
- les plaques métalliques mates de couleur tuile ou ardoise en harmonie avec la construction principale,
- le bardeau d'asphalte.

Les abris de jardins préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, à raison d'un seul par parcelle implantée en partie arrière du terrain. Ils feront l'objet du dépôt en mairie d'une déclaration de travaux, au même titre que les autres bâtiments annexes autorisés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres pourront être admises.

Les dispositions de cet ARTICLE UA 11 ne s'appliquent pas aux vérandas.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

UA 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

UA 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
 - 2 places de stationnement par logement
- Habitations collectives :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
 - 1,25 place par logement de 50 à 80 m² habitables
 - 1,5 place par logement de plus de 80 m² habitables
- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public.
 - 1 place pour 50 m² de SHON
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
 - 1 place pour 25 m² de SHON

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, taille du terrain, ...), architecturales ou urbanistiques d'aménager sur le terrain des l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en versant notamment la participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE UR

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

Cette zone est caractérisée par l'habitat pavillonnaire des extensions du bourg généralement sous forme d'opérations de lotissement.

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

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations classées non compatibles avec le caractère de zone urbaine ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension des bâtiments agricoles.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

UR 3 - 1 : Accès

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

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

En outre :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UR 3 - 2 : Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UR 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UR 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

UR 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications

Dans toute opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,

- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1) Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.

Cela concerne :

- La Rue Eugène Gourdeau
- La Rue des Ecoles
- La Rue des Lilas
- L'Avenue François Mitterrand

2) En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres minimum.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

3) Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sur demande du pétitionnaire justifiée par la nature des constructions existantes et la configuration du terrain.

4) Une implantation différente pourra être admise pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

5) L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Abris de jardin :

L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.

Les abris de jardin d'une surface supérieure à 10 m² doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre le faîtage et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsqu'il y a deux constructions principales à usage d'habitation sur une même unité foncière, elles doivent être soit contiguës, soit implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

Exceptionnellement, lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une implantation autre peut être admise.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation, la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale, pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

L'implantation de constructions des annexes à l'habitation ou à l'activité (garage, abri, ...) n'est pas réglementée.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage, plus un comble sur rez-de-chaussée, soit 6 mètres à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- Aux équipements publics.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toute architecture typiquement étrangère à la région est interdite.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Toitures

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates ou mécaniques couleur vieillie nuancée.

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le bitume,
- le fibro-ciment,
- les tôles ondulées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région.

Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.

Le bardage bois pourra être utilisé en élément décoratif sur des petites surfaces, si son coloris est en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites.

Dans le cadre d'une extension, le bardage bois pourra être utilisé sur l'ensemble des façades et pignons.

Le bardage bois sur la totalité des façades et pignons pourra être accepté si cela rend dans le cadre de l'installation d'une isolation par l'extérieur.

Clôtures

Sans objet.

Bâtiments annexes

1) Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 20 m² sont soumis:

- aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

2) Les annexes inférieures ou égales à 20 m² doivent être exécutées :

- avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
- ou en bois.

Le matériau de toiture doit être :

- la tuile,
- l'ardoise,
- le carton bitumé
- les plaques métalliques mates de couleur tuile ou ardoise en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardins préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, à raison d'un seul par parcelle implantée en partie arrière du terrain.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres pourront être admises.

3) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- Aux équipements publics.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

UR 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

UR 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
 - 2 places de stationnement par logement
- Habitations collectives :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de SHON
 - 1,25 place par logement de 50 à 80 m² de SHON
 - 1,5 place par logement de plus de 80 m² de SHON
- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public.
 - 1 place pour 50 m² de SHON
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
 - 1 place pour 25 m² de SHON
- Etablissements scolaires :
 - 2 places par classe.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.

Les haies devront être composées d'essences locales.

Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximal autorisé est de 0,60.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE UL

ZONE DESTINEE A RECEVOIR DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les affouillements ou exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UL-1, sont autorisées :

Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – Accès et voirie

UL 3-1 – Accès

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

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

En outre :

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

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UL 3-2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL 4-1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UL 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

UL 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications

Dans toute opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1) Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.

2) En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres minimum.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

3) Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sur demande du pétitionnaire justifiée par la nature des constructions existantes et la configuration du terrain.

4) Une implantation différente pourra être admise pour les équipements publics ou nécessaire aux services publics.

5) L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

Sans objet

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage.

Clôtures

Sans objet.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics,
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication,
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage,
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Lorsque leur surface excède 1000 m², les parcs de stationnement doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant.

Les voies d'accès et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE UI

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE

D'ACTIVITES ECONOMIQUES INDUSTRIELLES

Caractère de la zone

- Zone pour les activités économiques n'entraînant pas un risque industriel majeur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles,
- Les constructions ou installations à usage de stationnement,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UI-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants. Cette construction devra obligatoirement être intégrée au bâtiment d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

UI 3-1 - Accès

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

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

En outre :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux installations sont aménagés de façon à éviter toute perte de temps au tout incident susceptible de nuire à la rapidité de mise en œuvre des moyens des sapeurs pompiers.

UI 3-2 - Voirie

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

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Afin de faciliter, en cas de sinistre, l'intervention des secours, une voie doit permettre au minimum, l'accès aux installations suivantes : chaufferies, citernes de gaz liquéfiées, stockage de produits chimiques.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

UI 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, après autorisation, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

1) Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

2) Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

UI 4-3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments, la tenue générale de l'opération, leur intégration dans la zone d'activités et son environnement. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et l'étude de coloration.

Aspect des constructions

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées ainsi que les débordements de toiture ou auvents.

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, détendeur de gaz, chaufferie, etc., devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- Les matériaux de couvertures précaires apparents (papier goudronné, tôle ondulée galvanisée non teintée, fibrociment teinte naturelle, etc.).

Clôtures

Sans objet.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics,
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication,
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage,
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Sans Objet

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE UE

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article- 2.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UE-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants. Cette construction devra obligatoirement être intégrée au bâtiment d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3-1 - Accès

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

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

En outre :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la

sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 3-2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

UE 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

1) Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

2) Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

UE 4-3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments, la tenue générale de l'opération, leur intégration dans la zone d'activités et son environnement. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et l'étude de coloration.

Aspect des constructions

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées ainsi que les débordements de toiture ou auvents.

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, détendeur de gaz, chaufferie, etc., devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- Les matériaux de couvertures précaires apparents (papier goudronné, tôle ondulée galvanisée non teintée, fibrociment teinte naturelle, etc.).

Clôtures

Sans objet.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics,
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication,
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage,
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Parcs de stationnement

Des écrans sous forme de rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant seront prévus autour des parcs de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE 2AUR

ZONE A URBANISER – RESERVE FONCIERE

Caractère de la zone

Les zones 2AU sont des zones naturelles où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans la zone.

Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUR 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations classées non compatibles avec le caractère de zone urbaine ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension des bâtiments agricoles ;
- toutes constructions non autorisées dans l'article 2AUR 2

ARTICLE 2AUR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Aucune construction ni extension ne sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUR 3 - ACCES ET VOIRIE

2AUR 3 - 1 : Accès

Sans objet

2AUR 3 - 2 : Voirie

Sans objet

ARTICLE 2AUR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUR 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Sans objet

2AUR 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Sans objet

b) Eaux pluviales

Sans objet

2AUR 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Sans objet

ARTICLE 2AUR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AUR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 1) Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.
- 2) En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres maximum.
- 3) Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sur demande du pétitionnaire justifiée par la nature des constructions existantes et la configuration du terrain.
- 4) Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.
- 5) L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AUR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AUR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 2AUR 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AUR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AUR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AUR 12 - STATIONNEMENT

2AUR 12 - 1 : Dispositions générales

Sans objet

2AUR 12 - 2 : Normes de stationnement

Sans objet

ARTICLE 2AUR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUR 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE AUR

ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE DE LOGEMENTS

Caractère de la zone

La zone AUR correspond aux secteurs d'extension du bourg et de Contres équipés ou non, sous forme d'opération d'ensemble à l'exception des zones **AURa**

Ils devront être établis en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

Cette zone comprend également le secteur :

- **AURa**, extensions du bourg et de Contres au coup par coup.
- **AURs**, extensions du bourg dans le cadre d'aménagement d'ensemble
- **AURc**, extensions du bourg permettant des bardages 100% bois ou matériaux d'aspects et de pose similaire.

L'ensemble des règles s'applique aux zones AUR, AURa, AURs et AURc sauf indication contraire indiquée par un paragraphe intitulé Exception.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUR 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- toutes constructions en dehors d'une opération d'ensemble, à l'exception de la zone AURa.
- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations classées non compatibles avec le caractère de zone urbaine ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension des bâtiments agricoles.
- Les aménagements d'ensemble comprenant des lots d'une surface supérieure à 1 500 m²

ARTICLE AUR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

Les constructions pour l'habitation au coup par coup pour la zone AURa exclusivement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUR 3 - ACCES ET VOIRIE

AUR 3 - 1 : Accès

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

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

En outre :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

AUR 3 - 2 : Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE AUR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUR 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

AUR 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

AUR 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications

Dans toute opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE AUR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 1) Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.

Exception : La zone **AURs** une implantation autre sera autorisée.

Exception : La zone **AURc** n'est pas soumise à cette règle : Une implantation autre sera autorisée afin de garantir une exposition Sud de la façade principale (majorité des ouvertures vitrées) avec une tolérance de 30° et pour que l'espace à vivre extérieure soit majoritairement au Sud.

- 2) En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Exception : La zone **AURc** n'est pas soumise à cette règle : Une implantation autre sera autorisée afin de garantir une exposition Sud de la façade principale (majorité des ouvertures vitrées) avec une tolérance de 30° et pour que l'espace à vivre extérieure soit majoritairement au Sud

- 3) Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sur demande du pétitionnaire justifiée par la nature des constructions existantes et la configuration du terrain.

4) Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

5) L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Exception : La zone **AURc** : les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Abris de jardin :

L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.

Exception : La zone **AURc** une implantation autre est autorisée : l'abri de jardin devra toutefois être masqué du domaine public par un écran végétal.

Les abris de jardin d'une surface supérieure à 10 m² doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre le faîtage et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur), ou en limite de propriété.

ARTICLE AUR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le cadre d'une opération de lotissement une seule construction principale à usage d'habitation pourra être exécutée sur une même unité foncière.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation, la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale, pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Exceptionnellement, lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une implantation autre peut être admise.

L'implantation de constructions des annexes à l'habitation ou à l'activité (garage, abri, ...) n'est pas réglementée.

Exception : La zone **AURs** n'est pas soumise à cette règle. Sans objet

ARTICLE AUR 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la projection de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Exception : La zone **AURc**, l'emprise au sol de la projection de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Exception : La zone **AURs** n'est pas soumise à cette règle. Sans objet

ARTICLE AUR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction, soit rez-de-chaussée + 1^{er} étage + combles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux équipements publics,
- **à la zone AURs.**

ARTICLE AUR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toute architecture typiquement étrangère à la région est interdite.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

AURc, l'ensemble des constructions de cette zone devront être de conception bioclimatique. Les matériaux recyclables ou recyclés seront privilégiés.

Toitures

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates ou mécaniques de couleur vieillie nuancée.

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le bitume,
- le fibro-ciment,
- les tôles ondulées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région.

Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.

Le bardage bois pourra être utilisé en élément décoratif sur des petites surfaces, si son coloris est en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites.

Exception : La zone AURc, le traitement des façades extérieures devra être obligatoirement en bois naturel, de teinte naturelle, ou de matériaux d'aspect et de pose similaire.

Les constructions en bois brut de type « fuste » sont autorisées. Les rondins de bois constituant l'ossature devront avoir un diamètre moyen de 30 cm, la toiture devra être à 2 pans avec une pente principale de 38° minimum.

Clôtures

Sans objet.

Exception : La zone AURc, les clôtures devront obligatoirement être au minimum doublées d'une haie champêtre ou fleurie.

Bâtiments annexes

1) Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 20 m² sont soumis:

- aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

2) Les annexes inférieures ou égales à 20 m² doivent être exécutées :

- avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
- ou en bois.

Le matériau de toiture doit être :

- la tuile,
- l'ardoise,
- le carton bitumé
- les plaques métalliques mates de couleur tuile ou ardoise en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardins préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, à raison d'un seul par parcelle implantée en partie arrière du terrain. Ils feront l'objet du

dépôt en mairie d'une déclaration de travaux, au même titre que les autres bâtiments annexes autorisés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres pourront être admises.

3) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- Aux équipements publics,

ARTICLE AUR 12 - STATIONNEMENT

AUR 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

AUR 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Habitations collectives : 1 place par logement de moins de 50 m² de SHON
1,25 place par logement de 50 à 80 m² de SHON
1,5 place par logement de plus de 80 m² de SHON
- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public : 1 place pour 50 m² de SHON.
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil : 1 place pour 25 m² de SHON.
- Etablissements scolaires : 2 places par classe.

ARTICLE AUR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.

Les haies devront être composées d'essences locales.

Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Exception : la zone AURc, les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 50 m².

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximal autorisé est de 0,60.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics
- A la zone **AURs**
- A la zone **AURc**, le COS maximal autorisé est de 0,20.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE AUE

ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE DE COMMERCE, DE SERVICES, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article- 2.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article AUE-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants. Cette construction devra obligatoirement être intégrée au bâtiment d'activités

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

AUE 3-1 - Accès

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

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

En outre :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

AUE 3-2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUE 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

AUE 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

1) Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,

- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

2) Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

AUE 4-3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent s'adosser, sur une des limites latérales, à un bâtiment existant autre que d'habitation, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et hauteur).

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments, la tenue générale de l'opération, leur intégration dans la zone d'activités et son environnement. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et l'étude de coloration.

Aspect des constructions

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées ainsi que les débordements de toiture ou auvents, sauf au droit des limites séparatives.

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, détenteur de gaz, chaufferie, etc., devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- Les matériaux de couvertures précaires apparents (papier goudronné, tôle ondulée, galvanisée, fibrociment, etc.).

Clôtures

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront de teinte sombre ou neutre.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics,
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication,
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage,
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Parcs de stationnement

Des écrans sous forme de rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant seront prévus autour des parcs de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE A

ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

Caractère de la zone

La zone A comprend les terres agricoles qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions ou installations sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et celles visées par l'article A 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation,
- Les constructions liées aux activités « accessoires » et en complément de l'activité agricole (gîte à la ferme, camping à la ferme, ferme pédagogique, table d'hôte, atelier de transformation, local de vente directe à la ferme, etc.),
- Les constructions et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, directement liées aux exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisés uniquement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et leurs activités « accessoires » :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la SHON existante,
- l'extension et la transformation des activités existantes (la transformation ne correspond en aucun cas au changement de destination, celui-ci étant proscrit) sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

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

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

En outre :

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.

Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Les accès devront également répondre aux exigences de l'article R111.5 du Code de l'Urbanisme.

A 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé après avis favorable des services compétents.

Dans ce cas, les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur. Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit. L'évacuation des fumiers et purins pour les exploitations agricoles existantes sera autorisée selon le Règlement Sanitaire Départemental ou la réglementation des installations classées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

A4 - 3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront de préférence enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 30 mètres pour la route départementale non classée à grande circulation, le long de la RD 2 et RD 301,
- 15 mètres pour les autres routes départementales,
- 10 mètres pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation doivent être sans étage.

Des combles aménageables sont autorisés.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres pour les maisons d'habitation et de 8 mètres pour les bâtiments d'activité. Cette limite ne concerne pas les installations techniques nécessitant une grande hauteur (silos, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 : Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

A 11.2 : Les bâtiments agricoles et annexes

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement. Les bardages, bois et tôles teintés seront autorisés. Les couleurs vives et claires sont à éviter.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations avec des essences locales seront implantées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.

Les haies champêtres seront à préconiser.

Les essences de résineux et les lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Commune de

Saint Cosme en vairais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	18/12/2003	01/07/2010	06/09/2010	Actualisée le 24/02/2011
Mise à jour	POS		07/02/2000	16/03/2000	
modification	POS		23/01/2000	23/01/2000	
révision	POS	04/12/1990	30/11/1995	23/02/1996	
élaboration	POS	28/04/1975	06/11/1981		

ZONE N

ZONE NATURELLE

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie. Les installations et équipements à usage de loisirs et de tourisme ouverts au public y sont toutefois autorisés à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances.

Cette zone comprend également :

- **Nc, secteur d'habitat diffus** où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Elle comprend également une zone où existent des contraintes, marquée par des trames spécifiques au plan de zonage et où toute construction nouvelle est interdite :

- **Np, secteur où un patrimoine architectural ou naturel a été observé**

Elle comprend également des espaces boisés où le défrichement est interdit et où les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure,
- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- le stationnement des caravanes pour plus de trois mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les entrepôts non liés à un commerce de vente au détail,
- tout défrichement et toute construction non liés à la lutte contre l'incendie dans le secteur.

Exception :

- **pour le secteur Np sont interdits :**
 - toute démolition de bâtiment sans permis de démolir
 - tout arrache de haies et coupe d'arbres sans autorisation

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sous réserve que les bâtiments soient bien intégrés au site, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et que ceux existants soient construits dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois) et que leur conservation et leur restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial, peuvent être autorisés :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la SHON existante,
- l'extension et la transformation des activités existantes sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
- la construction des équipements et installations pour l'accueil de séminaires, à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public et les aires de stationnement qui s'y rapportent, **excepté pour la zone Np où cela est interdit.**
- des équipements d'infrastructure,
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux équipements à usage de tourisme et de loisirs, **excepté pour la zone Np où cela est interdit.**
- l'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,
- le changement de destination seulement limité à l'habitation et limité à un par ancien siège d'exploitation, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole,
- la reconstruction après sinistre du bâtiment existant, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination, hors habitation, ou que le changement de destination corresponde à la vocation de la zone.
- les bâtiments annexes limités à 30 m².

Exception de la zone Nc :

- les constructions à usage d'habitation

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

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

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

En outre :

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.

Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

N 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé après avis favorable des services compétents.

Dans ce cas, les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie d'au d'une surface suffisante afin de pouvoir respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 30 mètres pour la route départementale non classée à grande circulation, le long de la RD 2 et RD 301,
- 15 mètres pour les autres routes départementales,
- 10 mètres pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus,...) n'est pas réglementée.

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

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur à l'égout du toit des deux constructions, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsque les constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, la limite de 5 mètres est acceptée comme étant suffisante quelle que soit la hauteur.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être sans étage. Des combles aménageables sont autorisés. La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

Autres constructions :

La hauteur sera limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit, soit 5,5 mètres à l'acrotère.

Cependant lorsque des impératifs techniques l'imposeront, une hauteur supérieure pourra être admise.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N 11 - 1 : Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Exception :

- Dans le secteur Np, toutes constructions, extensions ou réhabilitation devront être exécutées dans le style architectural du bâti existant.
- Dans le secteur Np, le traitement des façades extérieures pourra être en bois naturel, de teinte naturelle.
Les constructions en bois brut de type « fuste » sont autorisées. Les rondins de bois constituant l'ossature devront avoir un diamètre moyen de 30 cm, la toiture devra être à 2 pans avec une pente principale de 35° minimum.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement,
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels,
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires,
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois,
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il devra être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Des écrans plantés d'essences locales devront masquer les constructions.

Les haies champêtres seront à préconiser.

Chaque arbre de haute tige existant abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige.

Les essences de résineux et les lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.