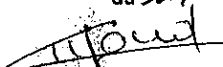
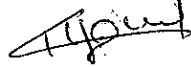
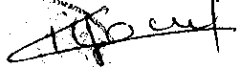


DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE DE LA CROIX-DE-LA-ROCHETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

5 – REGLEMENT

<p>ARRET DU PROJET Vu pour être annexé à la délibération du <i>10/06/2005</i></p> 	<p>ENQUETE PUBLIQUE Vu pour être annexé à l'arrêté du <i>06/10/2005</i></p> 	<p>APPROBATION DU PROJET Vu pour être annexé à la délibération du <i>13/01/2006</i></p> 
---	---	---

JANVIER 2006

Atelier d'urbanisme Michel FABRE
180 Rue du Genevois - 73 000 CHAMBERY

TITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua, Ud, Uf 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua, Ud, Uf 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau

public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux Annexes Sanitaires.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour les autres bâtiments,
- 14 mètres par rapport à l'axe de la RD 28,
- 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

2 - Dans les noyaux urbains anciens et du chef-lieu et en l'absence de plan d'alignement ou d'emplacement réservé figuré au document graphique, les constructions peuvent être

implantées avec un recul minimum correspondant à la moyenne observée des reculs des bâtiments voisins situés du même côté de la voie.

3 - Les dépassées de toiture et balcons sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

4 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 3 ne s'applique pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...) sous réserve que leur implantation n'aggrave pas le recul existant.
- les portails qui devront observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

5 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - Dans le secteur Ua, les constructions peuvent être implantées librement.

2 - Dans les secteurs Ud, Uf :

- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage et la longueur 6 m peuvent s'implanter en limite parcellaire.

3 - En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

4 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE Ua, Ud, Uf 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE Ua, Ud, Uf 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée :

- à 10 mètres en tout point,
- à 3,5 mètres en limite parcellaire.

2 - Dans le secteur Ua, il sera admis une marge de variation de plus ou moins 1 m par rapport à la moyenne significative des hauteurs des constructions immédiatement voisines.

3 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

1 – Généralités :

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

2 – Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

3 - Aspect des façades :

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé de teinte pierre rosé ou grise.

Les bâtiments ne devront pas présenter un aspect « chalet » en madriers ou rondins.

Les teintes vives sont interdites. Tous les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

4 - Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de

toiture sera comprise entre 50 % et 100 %.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux.

Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels (auvents, marquises, oriels...) ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les débords de toiture seront de 0,80 m au minimum.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brune, grise ou ardoise.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,60 m doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les murs maçonnés sont autorisés de part et d'autre des portails sur une largeur de 5 m maximum.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1,5 place de stationnement par logement collectif.
- 2 places de stationnement par logement individuel.

4 - Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces:
1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux :
1 place pour 50 m² de SHON
- Pour les bureaux :
1 place pour 25 m² de SHON
- Pour les restaurants :
1 place pour 10 m² de salle de restaurant

5 – Dans le secteur Ua, toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que

celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE Ua, Ud, Uf 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être aménagés en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

2 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.
Les haies continues en bordure de parcelle seront constituées d'essences variées locales et compatibles avec le maintien des vues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua, Ud, Uf 14 - Coefficient d'occupation des sols

Dans les secteurs Ua et Uf, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U3 à U13.

Dans le secteur Ud, le Cos est fixé à 0,30.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

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

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Ue1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisée.

Dans le secteur Ue2, sont interdites les types d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article 2,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes, à l'exception de ceux liés à l'hébergement provisoire du personnel des différents chantiers pendant la construction,
- Les constructions à usage principal agricole ou d'hébergement d'animaux,
- Les dépôts non clos et couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ou de vieux véhicules,

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Ue1, les occupations et utilisations du sol doivent correspondre aux activités autorisées dans la zone.

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

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole que si elles fournissent un service nécessaire à la zone ou qu'elles constituent une annexe à des constructions non interdites.
- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes.
- Les logements de fonction à raison d'un logement limité à 200 m² de SHON dans les

secteurs Ue1.

Dans le secteur Ue2,

- Le Parc du Héron est affecté à la construction des bâtiments à usage :
 - de services et d'animation,
 - artisanal, industriel et commercial (forte image architecturale),
 - artisanal, industriel et commercial (conception classique).

- Les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées sous conditions spéciales sont :
 - 1- Les constructions à usage d'habitation (SHON maxi : 60m²) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux implantés sur la zone : ces constructions devront être intégrées au volume du bâtiment abritant l'activité principale.

 - 2- Les constructions, extensions, aménagements ou transformations destinés à des installations classées seront admises si, par leur situation, leur taille ou leur destination, elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement, la salubrité, la tranquillité, et la sécurité publique.

 - 3- Les établissements commerciaux dans la mesure où les surfaces de vente sont liées à une activité de fabrication sur place, ou bien dans la mesure où les surfaces d'exposition-vente sont liées à une activité artisanale sur place.

 - 4- Les constructions à usage de bureaux ou affectées à de l'hôtellerie, exposées aux bruits des voies terrestres ou aériennes seront soumises à des normes d'isolement acoustique (suivant les normes en vigueur).

 - 5- L'exhaussement du sol, uniquement si des contraintes techniques de stabilité du terrain l'imposent (des mesures d'intégration à l'environnement devront dès lors être mises en place : aménagements, murettes, plantations, pentes de sol douces, etc....).

 - 6- Les dépôts d'hydrocarbures pour les chaufferies.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

Dans le secteur Ue1,

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 – Voirie :

2.1 – Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

2.3 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur Ue2,

1 - L'accès aux lots doit se faire exclusivement à partir des voiries intérieures à la zone réalisées à cet effet sans gêner la circulation assurée par ces voies. Pour les voies secondaires dans le cas de desserte en impasse une aire de retournement camion devra être aménagée (aux normes en vigueur).

2 – L'accès direct des lots riverains sur le CD 925 est interdit.

3 – Chaque parcelle disposera d'un seul accès sur la voie publique, d'une largeur minimale de 5 mètres et maximum de 8 mètres. Des accès supplémentaires à un même fond pourront être envisagés, après autorisation de la Communauté de Communes.

4 – Des accès jumelés pourront être mis en place lorsque cette disposition profitera aux utilisateurs et surtout à l'esthétique des abords. Dans ce cas, des aménagements à l'article 3 ci-dessus sont envisageables.

Toutes les dispositions doivent être prises lors de la constitution des accès pour assurer le libre écoulement des eaux et éviter que ces matériaux ou revêtements des voies d'accès privées ne soient entraînés sur la voie publique ou ses annexes. Les accès seront aménagés pour offrir toutes les garanties de bonne circulation dans tous les sens et la manœuvre aisée des véhicules lourds permettant des sorties en marche avant (accès de manœuvre).

5 – Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur la voie soit assurée.

Sur les voies primaires, les portails d'entrée seront réalisés de telle sorte que les véhicules légers devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur les voies de circulation.

Par ailleurs, sauf cas particuliers de visibilité excellente, tout accès devra être situé à plus de 20 mètres de l'intersection formée par le prolongement des alignements de deux voies adjacentes formant carrefour.

6 – Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés à l'intérieur des lots.

7 – Le stationnement des véhicules utilitaires, du personnel et des visiteurs sera prévu à l'intérieur de chaque parcelle.

8 – Les accès aux lots ne devront modifier ni les plantations ni les équipements (éclairages publics, EDF...).

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

Dans le secteur Ue1,

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau

public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.
Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4 – Electricité – Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Dans le secteur Ue2,

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations enterrées de caractéristiques suffisantes, aux réseaux publics d'assainissement, de distribution d'eau, d'énergie électrique, de téléphone, de gaz.

- Alimentation en eau :

Si le terrain le permet, le captage d'eau dans le sol pour alimenter des circuits de refroidissement ou des réserves de sécurité peut être admis.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable restera néanmoins obligatoire.

- Assainissement :

Les branchements et réseaux intérieurs d'assainissement seront adaptés au système séparatif retenu et devront prévoir à l'extérieur du lot un regard visitable permettant pour chaque type d'effluents rejetés, un prélèvement pour contrôle.

En l'absence de réseaux collectifs ou en attente de ceux-ci, l'assainissement sera conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Les prescriptions suivantes devront être respectées suivant la nature des rejets :

a) Eaux résiduaires usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

b) Eaux de refroidissement non usées :

Elles pourront être rejetées dans le réseau eaux pluviales de la zone, après avoir été refroidies si leur température est trop élevée.

c) Eaux pluviales et de ruissellement :

Elles seront évacuées dans les collecteurs ou fossés d'eaux pluviales prévus sur la zone. Dans le cas de parking très important, il pourra être imposé un traitement de surface absorbant (type evergreen ou autre dispositif) pour soulager les réseaux.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Les eaux de ruissellement provenant de stockages ou d'aires extérieurs de travail seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales si aucun risque de pollution n'est possible.

d) Eaux industrielles polluées :

Elles seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs d'eaux usées de la zone après avoir été traitées et neutralisées avant rejet, conformément aux instructions et règles en vigueur, particulièrement pour des établissements classés. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ue1,

1 – En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 925,
- 14 mètres par rapport à l'axe de la RD 28,
- 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

2 – Les dépassées de toiture et balcons sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

3 – L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...) sous réserve que leur implantation n'aggrave pas le recul existant.
- les portails qui devront observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

4 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Dans le secteur Ue2, les constructions de toute nature, dispositifs, ou appareillages extérieurs aux bâtiments, devront respecter les marges de reculement et les alignements portés au plan ; d'une manière générale, elles doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 14 mètres par rapport à l'axe de la plateforme des voies primaires,
- 11 mètres par rapport à l'axe de la plateforme des voies de desserte secondaires,
- H/2 avec minimum 4 mètres par rapport à la limite de parcelle pour les voies en impasse.

Les zones ainsi dégagées ne peuvent être utilisées à usage d'entrepôt mais peuvent, par contre, recevoir des voiries ou des parkings non couverts, linéaires ou en épis, et présenteront impérativement une bande de 2 mètres engazonnée et plantée. Cette bande sera implantée en limite des propriétés le long de la voie publique.

ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Dans le secteur Ue1,

- 1 – Les constructions peuvent être implantées librement.
- 2 – En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.
- 3 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Dans le secteur Ue2,

- 1 – La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle, sauf les balcons, dans la limite d'1 mètre, au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2 – Toutefois, il est possible de construire en mitoyenneté sur les limites séparatives lorsque le plan masse, les volumes et les façades des bâtiments ainsi accolés, présentent un ensemble cohérent et harmonieux, et lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu). Ces constructions devront être réalisées simultanément (acte d'engagement à fournir par les parties).
Toutes constructions nouvelles édifiées sur des parcelles en limite de ruisseau non couvert participant à l'assainissement de la zone, seront édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la berge de ce ruisseau.
- 3 – Si plusieurs propriétaires souhaitent se regrouper pour la réalisation d'un seul ouvrage fractionnable, il est autorisé de construire sur plusieurs parcelles contiguës sous réserve d'une maîtrise d'œuvre unique et en une seule campagne de construction.

ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Ue2,

Deux constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 5 mètres, sous réserve du respect de la législation, et de la réglementation en vigueur. Ces corps de bâtiments devront être reliés par un élément architectural de type décor ou abri s'apparentant toujours au minimum à un passage couvert d'un mètre cinquante de largeur et de hauteur harmonisée avec les bâtiments voisins.

Les constructions à usage d'habitation ou de bureau, non contiguës au corps principal, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut. Les mêmes dispositions que ci-dessus sont applicables (ex : jonction par les garages...).

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ue2, le rapport de la surface des constructions comptée au niveau du sol à la surface du lot ou d'un ensemble de lots contigus ne doit pas dépasser 0,60. Pour la construction de services et de bureaux en opérations isolées (sur une parcelle), l'emprise au sol ne dépassera pas 0,40.

ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Ue1,

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée :

- à 13 mètres en tout point pour les constructions artisanales ou industrielles
- à 10 mètres pour les logements de fonction en secteur Ue1.
- à 8 mètres en limites séparatives

2 – En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

Dans le secteur Ue2, la hauteur des volumes bâtis (par rapport au sol fini : niveau terrain livré au moment de la vente) ne pourra excéder 13 mètres hors tout. Exceptionnellement, des impératifs techniques réels et rendus nécessaires pour le fonctionnement pourront être pris en compte pour qu'un dépassement de hauteur soit autorisé par l'autorité compétente.

ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Dans le secteur Ue1,

1 – Généralités :

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

2 – Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

3 – Aspect des façades :

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé de teinte pierre rosé ou grise.

Les bâtiments ne devront pas présenter un aspect « chalet » en madriers ou rondins.

Les teintes vives sont interdites. Tous les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

4 – Aspect des toitures :

Pour les logements de fonction :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 50 % et 80 %.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux.

Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels (auvents, marquises, oriels...) ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les débords de toiture seront de 0,80 m au minimum.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brune, grise ou ardoise.

5 – Aspect des clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,60 m doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les murs maçonnés sont autorisés de part et d'autre des portails sur une largeur de 5 m maximum.

Dans le secteur Ue2,

- Aspect :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le site.

- Toitures :

Elles seront traitées en pentes inférieures à 60 %, elles pourront être masquées par le bardage. La couleur de la toiture devra être de couleur gris « graphite » ou similaire.

- Matériaux :

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants, les matériaux de toiture seront en graphite.

Les constructions de bâtiment en bois sont autorisées.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques, parpaings...). Les bétons, utilisés en façade extérieure, peuvent rester bruts de décoffrage lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment devront bénéficier du même traitement architectural que la façade principale.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

- Couleur :

La polychromie des façades devra être étudiée. Il est vivement recommandé de souligner et de marquer les éléments ponctuels (garde corps, décors métalliques, éléments structurels) par des couleurs vives alors que les corps de bâtiments demeureront « pastel ».

- Publicité :

Toutes publicités, enseignes lumineuses, accrochées ou non aux bâtiments, devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée ; elles ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses marges de reculement (alignement et limites séparatives). Seuls des panneaux bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 mètre, indiquant la raison sociale de l'entreprise ou la signalisation propre à l'établissement, pourront être implantés dans les dites zones.

Ces panneaux peuvent être lumineux ou éclairés.

- Clôture :

Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, dans la limite de 1,80 mètre de hauteur. Les clôtures en béton ne dépasseront pas 0,60 mètre, elles devront être surmontées d'un grillage n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur.

ARTICLE Ue 12 – Stationnement des véhicules

Dans le secteur Ue1,

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 – La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

3 – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement de fonction en Ue1.

4 – Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces :
1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux :
1 place pour 50 m² de SHON
- Pour les bureaux :
1 place pour 25 m² de SHON

Dans le secteur Ue2,

1- Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et toutes opérations de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, sous réserve des dispositions minimales suivantes concernant les véhicules légers :

a) Pour les constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente, et une place par 15 m² au-dessus.

b) Pour les établissements industriels et commerciaux

Indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :

- Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre,
- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt.

c) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

d) Pour les hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, les normes ne sont pas cumulatives.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule d'environ 25 m², y compris les accès.

2- Les garages, ensemble de garages et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule stationné dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les garages et parcs de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE Ue 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Dans le secteur Ue1,

1 – Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être aménagés en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

2 – Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.

Les haies continues en bordure de parcelle seront constituées d'essences variées locales et compatibles avec le maintien des vues.

Dans le secteur Ue2,

1- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées.

En particulier, les marges de reculement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve du respect des consignes de sécurité, réserver des surfaces destinées à être engazonnées et plantées de buissons d'ornement ou d'arbustes.

Les parcs de stationnement en plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements.

2- Tout projet tiendra compte des plantations existantes et des plantations faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité d'aspect.

Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection, période) à leur entretien et leur propreté ; ces plantations devront être réalisées dans l'année qui suit la construction des bâtiments.

3- Le propriétaire d'un lot est tenu de conserver les haies et plantations existantes et de prendre en charge leur entretien, au même titre que les espaces verts créés : si pour des raisons fonctionnelles tout ou partie de ces haies ou plantations venait à disparaître, il serait tenu de les reconstituer, à ses frais.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur Ue1, les logements de fonction sont limités à 200 m² de SHON maximum.
Dans le secteur Ue2, les logements de fonction sont limités à 60 m² de SHON maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

ARTICLE AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

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

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 3 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

Sans objet

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Sans objet

ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE AU10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Sans objet

ARTICLE AU12 - Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE AU13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

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

ARTICLE AUd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole,
- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts à usage domestique.

ARTICLE AUd 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Les constructions et utilisations du sol y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone de Vergeraie, les conditions de réalisation de la zone sont définies par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 3 - Accès et voirie

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de

caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE AUd 5 - Caractéristiques des terrains

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 9 - Emprise au sol des constructions

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 10 - Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 12 - Stationnement des véhicules

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

ARTICLE AUd 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les règles applicables de la zone AUd sont celles de la zone Ud.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

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

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat ou agricoles, excepté celles prévues à l'article AUe 2,
- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisée.

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

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

- Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes.
- Les logements de fonction liés aux activités artisanales ou commerciales à raison d'un logement limité à 150 m² de SHON dans le cas d'installations artisanales ou commerciales supérieures à 80 m² de SHOB.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 - Accès et voirie

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 12 - Stationnement des véhicules

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

ARTICLE AUe 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les règles applicables de la zone AUe sont celles de la zone Ue1.

Les logements de fonction sont limités à 150 m² de SHON maximum.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Aa

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

ARTICLE A, Aa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, des logements de fonction et hébergements liés à cette activité ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indexés « a » toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE A, Aa 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les constructions nouvelles et installations doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone et ne sont admises qu'à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole sous réserve d'une localisation adaptée au site.

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

- 1 - La restauration et l'extension mesurée des bâtiments à destination agricole ainsi que la construction de garages et annexes liés et à proximité immédiate sont autorisées sous réserve de n'apporter aucune gêne au voisinage, de ne pas porter atteinte à la destination de la zone et d'être desservis.
- 2 - Surcoût de charges publiques : les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T...).
- 3 - Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A, Aa 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A, Aa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

1.1 - Zones desservies :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

1.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux

distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code la Santé Publique.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux Annexes Sanitaires.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE A, Aa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A, Aa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 925,
- 14 mètres par rapport à l'axe de la RD 28,
- 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

2 - Les dépassées de toiture et balcons sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...) sous réserve que leur implantation n'aggrave pas le recul existant.
- les portails qui devront observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

4 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A, Aa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

2 - En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

3 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A, Aa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE A, Aa 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A, Aa 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée :

- à 13 mètres en tout point pour les bâtiments d'exploitations,
- à 10 mètres en tout point pour les logements de fonction.

2 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE A, Aa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

1 – Généralités :

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

2 – Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

3 - Aspect des façades :

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé de teinte pierre rosé ou grise.

Les bâtiments ne devront pas présenter un aspect « chalet » en madriers ou rondins.

Les teintes vives sont interdites. Tous les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

4 - Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 50 % et 80 % pour les logements de fonction.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux.

Des pentes différentes sont autorisées pour les bâtiments d'exploitation ou des éléments ponctuels (auvents, marquises, oriels...) ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les débords de toiture seront de 0,80 m au minimum.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brune, grise ou ardoise.

Des matériaux différents sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,60 m doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les murs maçonnés sont autorisés de part et d'autre des portails sur une largeur de 5 m maximum.

ARTICLE A, Aa 12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A, Aa 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.

Les haies continues en bordure de parcelle seront constituées d'essences variées locales et compatibles avec le maintien des vues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A, Aa 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation sont celles qui résultent de l'application des art. A 3 à A 13.

L'extension des bâtiments anciens est limitée à 25m² de SHON maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Np, Nu

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

ARTICLE N, Np, Nu 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Np, tout changement d'occupation du sol.

Toute occupation non mentionné à l'article N, Np, Nu 2 est interdite.

ARTICLE N, Np, Nu 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

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

1 – Dans le secteur Nu, la restauration, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que la construction de garages et annexes liés et à proximité immédiate, sous réserve de n'apporter aucune gêne au voisinage, de ne pas porter atteinte à la destination de la zone et d'être desservis.

2 - Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N, Np, Nu 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N, Np, Nu 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

1.1 - Zones desservies :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

1.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code la Santé Publique.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux Annexes Sanitaires.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE N, Np, Nu 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N, Np, Nu 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 925,
- 14 mètres par rapport à l'axe de la RD 28,
- 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

2 - Les dépassées de toiture et balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...) sous réserve que leur implantation n'aggrave pas le recul existant.

- les portails qui devront observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

4 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N, Np, Nu 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - Les constructions peuvent s'implanter selon 2 principes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 5 m au faitage et la longueur 12 m peuvent s'implanter en limite parcellaire.

2 - En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

3 - L'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N, Np, Nu 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE N, Np, Nu 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N, Np, Nu 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée à 10 mètres.

2 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent

bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE N, Np, Nu 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

1 – Généralités :

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

2 – Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

3 - Aspect des façades :

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé de teinte pierre rosé ou grise.

Les bâtiments ne devront pas présenter un aspect « chalet » en madriers ou rondins.

Les teintes vives sont interdites. Tous les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

4 - Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 50 % et 80 % pour les logements.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux.

Des pentes différentes sont autorisées pour les bâtiments d'exploitation ou des éléments ponctuels (auvents, marquises, oriels...) ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les débords de toiture seront de 0,80 m au minimum.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur brune, grise ou ardoise.

Des matériaux différents sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,60 m doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les murs maçonnés sont autorisés de part et d'autre des portails sur une largeur de 5 m maximum.

ARTICLE N, Np, Nu 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE N, Np, Nu 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N, Np, Nu 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation sont celles qui résultent de l'application des art. N 3 à N 13.

L'extension des bâtiments anciens est limitée à 25 m² de SHON maximum.