

REVISION

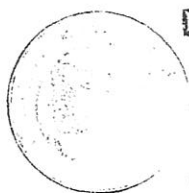
NOTRE DAME de SANILHAC

**Plan
d'Occupation
des Sols**

PIECE n°4

REGLEMENT

Le Maire,



P.O.S. approuvé par délibération du Conseil
Municipal le 25 mars 1988

Mis en révision par délibération du Conseil
Municipal le 14 mai 1991

Projet de révision arrêté le 26 août 1994

Mis à l'Enquête publique le 9 janvier 1995

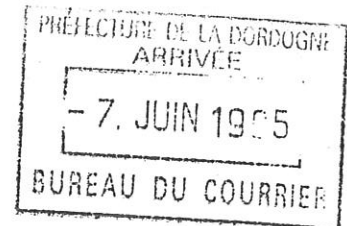
Plan approuvé par délibération du Conseil
Municipal le 5 mai 1995

J. VERGNOL & M. SEMONT

Géomètres - Experts

11, rue Carnot - 24071 PERIGUEUX Cédex

Tél: 53.53.11.56



Le présent règlement est divisé en trois titres :

Titre I - Dispositions générales

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles

Il est suivi d'une annexe documentaire.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuerez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain (par exemple UA ou NB) : vous y trouverez le corps des règles qui s'applique à votre terrain. Les zones comprennent éventuellement un ou plusieurs secteurs de zone auxquels s'appliquent des dispositions particulières précisées dans le règlement de zone.
- . en fin de règlement, l'annexe documentaire vous aidera dans la compréhension des règles édictées. Elle comprend deux parties :
 - un lexique qui donne une définition simple des termes techniques utilisés.
 - des références réglementaires qui présentent des extraits de textes juridiques (lois, décrets, arrêtés, circulaires) cités dans le texte des règles ou indispensables à leur compréhension.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain, notamment les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "tableau des servitudes" (Pièce 5D).

Il est rappelé que tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à autorisation doivent être compatibles avec les dispositions du plan d'occupation des sols :

- | | |
|--|--|
| a) Construction et travaux soumis à permis de construire. | f) Modes particuliers d'utilisation du sol : clôtures, installations et travaux divers, stationnement des caravanes. |
| b) Démolitions, lorsqu'il y a lieu, en application du présent règlement. | g) Carrières. |
| c) Lotissements. | h) Défrichements, coupes et abattages d'arbres. |
| d) Installations classées. | |
| e) Terrain de camping | |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-16 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP d'APPLICATION TERRITORIAL du PLAN -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de NOTRE-DAME-de-SANILHAC.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD des AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES a l'OCCUPATION DES SOLS -

1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit Code.

Restent également applicables, les réglementations techniques concernant les diverses occupations ou utilisations du sol, de même que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.

2 - Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique -(limitations administratives au droit de propriété)- régulièrement reportées dans l'annexe "Tableau des servitudes d'utilité publique" du plan d'occupation des sols (Pièce 5 D) et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - D'autre part, certaines dispositions législatives peuvent également être opposées à la délivrance des autorisations de construire c'est le cas notamment :

- des articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme
- de l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION du TERRITOIRE en ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, dont les délimitations figurent aux plans de zonages (pièce n° 3 : documents graphiques).

-1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- a) la zone UA repérée au plan par l'indice UA
- b) La zone UB repérée au plan par l'indice UB
- c) La zone UD repérée au plan par l'indice UD.

(1) Le texte de ces articles est reporté à titre d'information dans l'annexe documentaire, deuxième partie - références réglementaires.

- 2 - Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) La zone 1NA repérée au plan par l'indice 1NA
- b) La zone 2NA repérée au plan par l'indice 2NA
- c) La zone NA, repérée au plan par l'indice NA
- d) La zone NB comprenant le secteur NBa repérée au plan par l'indice NB
- e) La zone NC repérée au plan par l'indice NC
- f) La zone ND comprenant le secteur NDa repérée au plan par l'indice ND.

- 3 - Le coefficient d'occupation des sols affecté à chacune de ces zones n'est pas applicable aux bâtiments indispensables à l'installation des équipements publics d'infrastructure.

- 4 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 3) conformément à la légende. Ces emplacements réservés reçoivent le coefficient d'occupation des sols de la zone à l'intérieur de laquelle ils sont situés.

- 5 - Espaces boisés à conserver :

Les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés au plan conformément à la légende. Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 dernier alinéa du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est précisé que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - LOTISSEMENTS - APPLICATION DU C.O.S.

Lorsqu'un lotissement est prévu en application des articles 1 et 2 des règlements de zone, la surface maximale de plancher hors oeuvre susceptible d'y être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale du terrain à lotir.

La répartition de la surface de planchers constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 du chapitre concerné soient, dans tous les cas, observées.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement.

Le calcul de la surface constructible, par l'application du C.O.S. à la superficie du lot, ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de constructions d'ensembles de logements, ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de lotissement ou d'ensembles de logements.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS GENERALES

- " Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découverts entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous- Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc ...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités Historiques d'Aquitaine (26-28, place Gambetta - 33074 BORDEAUX CEDEX- Tél. (56) 52.01.68), dès que des plans de construction sont arrêtés.

- Dans le cas d'installations d'ouvrages techniques liées au fonctionnement des services publics, les dispositions des articles 5 à 10 peuvent ne pas s'appliquer.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

NATURELLES, OU NON EQUIPEES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

- ZONE D'URBANISATION FUTURE
- A USAGE PRINCIPALE D'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés affectés à l'urbanisation future de l'agglomération.

En raison de la relative facilité de raccordement aux réseaux publics existants, cette zone permet toutefois d'accueillir des opérations cohérentes avec le développement de l'agglomération prévu principalement dans les zones urbaines voisines.

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

ARTICLE 1 NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -

- 1 - Les constructions autres que celles prévues à l'article 1 NA 2.
- 2 - Les installations classées.
- 3 - Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5 - L'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 6 - Les défrichements, sauf ceux visés à l'article 1 NA 2.

ARTICLE 1. NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES
SOUS CONDITIONS -

- 1 - Les restaurations et aménagements de constructions existant
- 2 - Par anticipation sur l'urbanisation future, les constructions à usage d'habitation ainsi que les locaux à usage d'activités qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, équipements publics, etc...) sous réserve de satisfaire simultanément aux conditions suivantes :
 - a) que le lotissement ou l'ensemble de constructions concerne une opération comportant 4 logements au moins,
 - b) que le programme et l'organisation de l'opération soient élaborés en accord avec les commissions municipales compétentes, en respectant les schémas de voirie portés au plan,
 - c) que les dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions, ou rendues nécessaires par leur édification (dans les conditions techniques définies par les services conseillers de la commune) soient prises en charge par le constructeur.
- 3 - Dans le cadre des opérations visées au paragraphe 2 ci-dessus sont admises, nonobstant les dispositions de l'article 1 NA 1 paragraphe 2, les installations classées soumises à simple déclaration liées directement aux activités de commerce ou de service de la ville, ou aux besoins des constructions, à condition :

a) que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

b) que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,

c) que les besoins en infrastructure et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

- 4 - Les bâtiments annexes aux constructions visées aux paragraphes 1 et 2 précédents, tels que garages, remises, abris.

- 5 - Les défrichements nécessaires aux besoins des constructions autorisées ci-dessus, à condition que lesdits défrichements favorisent l'aménagement général des terrains concernés et contribuent à améliorer le plan de masse de l'opération, au sens d'une meilleure intégration des constructions aux paysages environnants.

Les défrichements devront être réalisés dans le respect des prescriptions particulières fixées à l'article 1 NA 13.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE -

- 1 - Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- 2 - Voirie :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article 1 NA 2, paragraphe 2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensemble d'immeubles édifiés sur le terrain desdites opérations.

Pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ces caractéristiques sont les suivantes :

a) Les voies de desserte doivent comprendre :

- une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur,
- une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

b) Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements.

c) Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en tourne- bride ou en placette dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- 1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution sur des canalisations de caractéristiques suffisantes.

- 2 - Assainissement :

. Aucun puisard, ni épandage en surface ne seront autorisés.

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines dont les caractéristiques seront fixées conjointement par les Services Techniques Municipaux et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, aux réseaux publics d'assainissement.

. A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- 3 - Autres réseaux :

Toutes les lignes électriques et téléphoniques seront réalisées en souterrain.

Les réseaux communautaires de radio diffusion et télévision seront établis conformément au décret n° 77-1098 du 28 septembre 1977.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Non réglementées.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies créées dans le cadre des opérations visées à l'article 1 NA 2, paragraphe 2, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Les constructions non contigües doivent être séparées d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur à l'égout du toit des façades se faisant vis à vis. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de pièce habitable. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementées.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- 1 - Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égoût du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

- 2 - Règle :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 1 à l'égoût du toit.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

- 1 - Dispositions générales -

a) Matériaux -

Sont interdits :

- . la tôle galvanisée employée à nu,
- . les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

b) Constructions principales -

- Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- . tuiles canal, stop romane ou méridionale lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- . tuiles plates ou bardeaux lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdits.

- Enduits :

Les murs constitués de parpaings en ciment ou de briques creuses seront recouverts d'un enduit. Cet enduit sera composé d'un mortier de chaux et de sable non tamisé coupé à la truelle.

- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues dans le cas de projets de conception architecturale contemporaine, à condition que cette conception favorise l'adaptation des constructions au terrain naturel, et l'intégration de l'ensemble bâti aux paysages naturels et urbains environnants.

c) Bâtiments annexes -

Ils sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

- 2 - Bâtiments à usage d'activité -

Les dispositions du paragraphe 1 peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiments.

Dans ce cas, la forme desdits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- . peinture ou revêtement de couleur vive,
- . tôle galvanisée, employée à nu,
- * parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- . béton brut.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par logement dont une demie place doit être banalisée.

- 2- Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

- 3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

- 1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 mètres carrés au moins par logement.

- 2 - Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abbatés. En particulier, le plan de masse des opérations prévues et l'implantation des constructions doivent être adaptées à la position des groupements d'arbres, bosquets ou plantations d'alignement existants sur le terrain. L'abattage des arbres d'essence particulière ou rare est interdit, même lorsqu'il s'agit de sujets isolés, sauf pour des motifs tenant à la sécurité des personnes et des biens.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C. O. S.) -

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1 NA est fixé à 0,30.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Non autorisé.

CHAPITRE II

ZONE D'URBANISATION FUTURE 2 NA

USAGE D'ACTIVITE COMMERCIALE ET ARTISANALE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés, destinés à recevoir des entreprises commerciales et artisanales.

Elle est concernée par le projet d'autoroute A 89.

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

ARTICLE 2 NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS -

- 1 - Les constructions autres que celles prévues à l'article 2 NA 2.
- 2 - Les établissements classés soumis à autorisation, sauf ceux destinés à la réalisation ou à l'exploitation autoroutière.
- 3 - L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 4 - L'Ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf dans le périmètre de la Zone d'Activités créée par le Syndicat Intercommunal du Cerf.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article 2 NA2.

ARTICLE 2 NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE
SOUS CONDITIONS SPECIALES -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- 1 - Les constructions à usage d'activité commerciales ou artisanales.
- 2 - Les installations classées soumises à déclaration.
- 3 - Deux logements au plus par installation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations.

Sous réserve de satisfaire simultanément aux conditions suivantes :

- que le projet s'intègre au schéma de desserte prévu au plan en respectant ses caractéristiques techniques,
- que les équipements nécessaires à la desserte du projet et aux raccordements aux réseaux publics existants soient pris en charge par le constructeur dans les conditions techniques définies par les Services Techniques Municipaux.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, nécessaires à la réalisation du projet autoroutier A89.
- 5 - Les constructions et installations liées à l'exploitation autoroutière.

ARTICLE 2 NA 3 - ACCES ET VOIRIE -

- 1 - Accès :

La desserte des constructions est réalisée dans les conditions suivantes :

- directement par des voies publiques ou privées ouvertes en permanence à la circulation automobile,

- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- 2 - Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

a) Les voies de desserte nouvellement créées doivent comprendre :

- une chaussée d'au moins 7 mètres de largeur, des trottoirs sur une largeur d'au moins 3 mètres au total (2 x 1,5 mètres).

b) Les voies de desserte en impasse doivent avoir une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et leur longueur ne doit pas excéder 50 mètres.

Les fonds d'impasse seront aménagés en tourne-bride dont la surface devra permettre l'inscription d'un cercle de 17 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs, ou tout aménagement permettant d'assurer les manoeuvres des véhicules poids lourds.

ARTICLE 2 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -- 1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dont les caractéristiques seront fixées par les Services Techniques Municipaux.

- 2 - Assainissement :

- Aucun puisard, ni épandage en surface ne seront autorisés.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines dont les caractéristiques seront fixées conjointement par les Services Techniques Municipaux et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, aux réseaux publics d'assainissement.

ARTICLE 2 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Non règlementées.

ARTICLE 2 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égoût du toit.

En aucun cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égoût du toit peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 2 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Les constructions non contigües doivent être séparées d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur à l'égoût du toit des façades se faisant vis à vis. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 2 NA 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 2 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- 1 - Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant le terrassement et l'égoût du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

- 2 - Règle :

La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 2 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

- 1 - Sont interdits :

- . la tôle galvanisée,
- . les imitations de matériaux,
- . les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- . l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

- 2 - Les annexes devront présenter la même apparence que la construction principale et être couvertes avec le même matériau.

ARTICLE 2 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Afin d'assurer en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès étant de 25 mètres carrés (à l'exception des véhicules lourds) il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

. Une place de stationnement par logement.

- 2 - Pour les établissements artisanaux, industriels et commerciaux :

. Une place de stationnement par tranche de 75 mètres carré de plancher construit (surface hors oeuvre nette).

Mode d'application -

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2 NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

a) Les plantations existantes lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation des constructions doivent être maintenues.

b) Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaisés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

c) Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre de haute tige tous les quatre emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Non réglementé.

ARTICLE 2 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR L'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des unités foncières actuellement non équipées, ou insuffisamment équipées pour des besoins de développement urbain.

Elle est destinée à accueillir le développement urbain à moyen ou long terme de l'agglomération.

Son unité du pont du Cerf est concernée par le projet d'autoroute A89.

SECTION I - NATURE de l'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -

1- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NA 2.

2- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

3- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

4- L'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITION

1- Les affouillements et exhaussements du sol dans le périmètre de la Zone d'Activités créée par le Syndicat Intercommunal du Cerf.

2 - Les bâtiments d'exploitation agricole affectés au logement des récoltes ou à l'abri du matériel tels que hangars, granges, remises.

3 - L'aménagement des bâtiments existants, sans changement d'affectation.

4 - Les constructions et installations liées à l'exploitation autoroutière.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, nécessaires à la réalisation du projet autoroutier A89

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE -

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet -

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Non règlementées.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Les bâtiments autorisés à l'article NA 2 - paragraphe 1, doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions autorisées à l'article NA 2 doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

Non règlementées.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments autorisés à l'article
NA 2 - paragraphe 1 ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

La forme des bâtiments admis à l'article NA 2 - paragraphe 1
doit être simple.

Les surfaces extérieures planes ne peuvent être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur.

- . peinture ou revêtement de couleur vive,
- . tôle galvanisée, employée à nu,
- . parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors
des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES -

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS -

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

Sans objet.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans Objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

.ZONE NATURELLE NON PROTEGEE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, sans valeur agricole particulière, dans laquelle peut être admis un habitat dispersé sous certaines conditions.

Plusieurs unités de cette zone sont concernés par le projet d'autoroute A 89 dans la vallée du Cerf.

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

ARTICLE NB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -

- 1 - Les lotissements ou ensembles de logements.
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation et déclaration, sauf celles nécessaires à la réalisation du projet autoroutier A89, ou liées à son exploitation.
- 3 - Les parcs d'attraction désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux visés à l'article NB 2.
- 5 - L'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf ceux visés à l'article NB 2.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 - Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger.

ARTICLE NB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES
SOUS CONDITIONS -

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'hôtel et de restaurant.
- 2 - Les restaurations, aménagements et extensions des constructions destinées aux usages visés au paragraphe 1 ci-dessus.
- 3 - Nonobstant les dispositions visées à l'article NB 1 paragraphe 2 peuvent être autorisées les extensions mineures d'installations classées existantes ainsi que les installations classées liées au service de la route (garage, dépôts d'hydrocarbures, ateliers de peinture automobile, etc...) à condition :
 - a) que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - b) que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,
 - c) que les besoins en infrastructure et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- 4 - Les campings dits à la ferme.
- 5 - Les constructions à usage agricole.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2, alinéa C du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

. lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

. lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plate-formes en déblais ou remblais, à condition de respecter les prescriptions prévues dans ce cas à l'article NB 11.

. Lorsqu'ils sont destinés à la réalisation du projet autoroutier A89.

- 7 - Les constructions et installations liées à l'exploitation autoroutière.

- 8 - Les démolitions seront soumises à autorisation.

- 9 - Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris.

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE -

- 1 - Accès :

a) Dispositions générales -

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée "à grande circulation".

- 2 - Voirie :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- 1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

- 2 - Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- 3 - Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie au moins égale à 1 500 mètres carrés si elle est desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable.

Dans les cas visés à l'article NB 2, paragraphe 2, il n'est pas exigé de superficie minimale lorsque la construction est desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est mal défini, les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la voie,

- le long des voies classées "à grande circulation" (RN 21), les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage,

- en bordure du CD 8, les constructions seront implantées à 15 mètres de l'alignement de la voie,

- une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, pour les travaux désignés ci-après, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- dans les cas visés à l'article NB 2, paragraphe 2 lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les distances minimales fixées aux paragraphes ci-dessus,

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que la hauteur de la construction édifiée n'excède pas 3,50 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois lorsque les constructions en vis à vis, sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL -

Non règlementée.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- 1 - Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant le terrassement et l'égoût du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

- 2 - Règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres. Toutefois, dans le cas d'extension de constructions visées à l'article NB 2, paragraphe 2, la hauteur maximale de la construction nouvelle ne doit pas excéder de plus de un mètre la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

- 1 - Façades :

- Les matériaux suivants sont interdits :

- . la tôle galvanisée, employée à nu,
- . les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- Les murs constitués de parpaings en ciment ou de briques creuses seront recouverts d'un enduit. Cet enduit sera composé d'un mortier de chaux et de sable non tamisé coupé à la truelle.

- 2 - Toitures :

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 5 ci-dessous, les toitures en pente doivent être couvertes en tuiles.

. Tuiles canal, stop, romane ou méridionale lorsque la pente est inférieure à 45 %.

. Tuiles plates ou bordeaux lorsque la pente est supérieur à 110 %.

La réalisation de toitures, selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couvertures autres que ceux cités ci-dessous sont interdites.

- 3 - Les bâtiments annexes aux constructions d'habitation, tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

- 4 - Pour les bâtiments à usage d'activité, y compris les bâtiments agricoles, les dispositions visées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme desdits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

- 5 - Implantation :

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- La hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).

- La hauteur (H_1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

- En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Toutes constructions autorisées devront disposer d'emplacement pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de 2 places par logement, ou par 100 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette à usage d'activité artisanale ou commerciale.

Pour les hôtels et restaurants, il devra être prévu une place de stationnement par chambre et deux places pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - BOIS CLASSES -

Les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 20 % de la superficie boisée de l'unité foncière, non compris les friches et les landes. La surface totale défrichée ne peut excéder 800 mètres carrés en valeur absolue.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

- 1 - Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,15.

- 2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments à usage d'exploitation agricole.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Pour les modes d'occupation du sol visés à l'article NB 2, paragraphe 2, le dépassement du C.O.S. est autorisé lorsque l'application des règles de la section 2 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S.

Pour les modes d'occupation du sol visés à l'article NB 2, paragraphes 3 et 4, le dépassement du C.O.S. est autorisé sans pouvoir excéder 0,20.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332-1 à R332-14 dudit code.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR L'ACTIVITE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

Elle est concernée par le projet d'autoroute A89 dans la vallée du Cerf.

Elle comprend :

- Un secteur NCa réservé à l'exploitation des carrières
- Un secteur NCc affecté aux installations liées aux activités funéraires.

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

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS -

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article NC 2.

- 2 - Les lotissements.

- 3 - Toute construction à usage d'activité qui n'est pas justifiée par l'exploitation agricole, en particulier les établissements industriels, dépôts et installations classées qui ne sont pas liés aux activités agricoles, forestières, ou d'élevage pratiquées dans la zone, à l'exception de celles visées à l'article NC.2.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux besoins du projet autoroutier A89, ou de son exploitation.

- 4 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2, paragraphes a, b, du Code de l'Urbanisme.

- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux visés à l'article NC 2.

- 6 - L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf ceux visés à l'article NC 2.

- 7 - Les défrichements, sauf ceux visés à l'article NC 2.

- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur NCa.

ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS -

- 1 - Les logements de fonction exclusivement destinés à l'exploitant lui-même, aux salariés agricoles, aux aides familiaux.

- 2 - Les restaurations et aménagements de constructions existantes.

aux exploitants Agricoles seulement ou au grand public
- 3 - L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, ni de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant, sauf dans le secteur NCc, où les surfaces des extensions ne sont pas réglementées.

- 4 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.

- 5 - L'ouverture de campings dits à la ferme.

- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2, alinéa C du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- . lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques,
- . Lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plate-forme en déblais ou remblais, à condition de respecter les prescriptions prévues dans ce cas à l'article NC 11,
- . lorsqu'il s'agit d'affouillement destiné à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- . Lorsqu'ils sont destinés à la réalisation du projet autoroutier A89.

- 7 - Les constructions et installations liées à l'exploitation autoroutière.

- 8 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ou de la réalisation du projet autoroutier A89, dans les conditions fixées aux articles 157 et suivants du code forestier.

- 9 - Les démolitions seront soumises à autorisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE -

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- 1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

- 2 - Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les aménagements réalisés sur terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Non règlementées.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques, existantes, à modifier ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- Lorsque l'alignement de la voie est mal défini, les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la voie,
- le long des voies classées "à grande circulation (RN 21), les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage,
- une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article NC 2, paragraphe 3, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis à vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

Non règlementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- 1 - Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre la sol naturel avant terrassement et l'égoût du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

- 2 - Règles :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, et de celles autorisées dans le secteur NCc, ne peut excéder 6 mètres.

Toutefois, dans les cas d'extension de constructions existantes, visées à l'article NC 2, paragraphe 3, la hauteur maximale de la construction nouvelle ne doit pas excéder de plus de 1 mètre la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités agricoles n'est pas limitée.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

- 1 - Façades :

- Les matériaux suivants sont interdits :

- . la tôle galvanisée, employée à nu,
- . les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- Les murs constitués de parpaings en ciment ou de briques creuses seront recouverts d'un enduit.

- 2 - Toitures :

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- . tuiles canal, stop, romane ou méridionale lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- . tuiles plates, bardeaux lorsque la pente est supérieure à 45 %.

La réalisation des toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdits.

- 3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

- 4 - Bâtiments à usage d'activité agricole :

Les dispositions des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas la forme desdits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures planes ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- . peinture ou revêtement de couleur vive,
- . tôle galvanisée, employée à nu,
- . brique brute.

- 5 - Implantation :

L'implantation des constructions sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égoût du toit (h),

- la hauteur (H_1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égoût du toit (h) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,

- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Néant -

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Le C. O. S. est fixé à 0,05 pour les constructions à usage d'habitation visées à l'article NC 2, paragraphe 1.

Il est fixé à 0,2 pour le secteur NCc.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les autres cas.

ARTICLE NC15-DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Non autorisé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES PAYSAGES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages, pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend :

- Un secteur NDa où sont admis des équipements sportifs et des installations à caractère touristique, culturel ou social qui ont besoin d'implantations dispersées dans un milieu végétal aéré.
- Un secteur NDb où sont admis les remblais.

Plusieurs unités de cette zone sont concernées par le projet d'autoroute A89 et l'échangeur du pont du Cerf.

- Un secteur NDn affecté à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

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

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS -

- 1 - Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article ND 2.
- 2 - Les établissements industriels et installations classées de toute nature, sauf celles visées à l'article ND2.
- 3 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2, paragraphes a et b, du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article ND 2.
- 5 - L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf dans le secteur NDa).
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION -

- 1 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes.
- 2 - L'extension des bâtiments existants à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments ni de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction.

~~La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.~~
- 3 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol destinés aux recherches minières et géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ainsi qu'à la réalisation du projet autoroutier A89.
- 5 - Les constructions et installations liées à l'exploitation autoroutière.
- 6 - Sont admis dans le secteur NDa seulement :
 - . Les équipements sportifs,
 - . les équipements d'accueil à caractère touristique, culturel ou social, tels que hôtels, restaurants, gîtes ruraux, maisons de repos, etc...,
 - . l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 7 - Sont admis dans le secteur NDb seulement, les remblais.
- 8 - Dans le secteur NDn, les affouillements et exhaussements du sol sont admis.

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

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE -

- 1 - Dispositions générales :

Les constructions et utilisations du sol admises à l'article ND 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 2 - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale :

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- 1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

- 2 - Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Non réglementées.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Les constructions visées à l'article ND 2, doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article ND 2, paragraphe 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous

- pour les bâtiments annexes visés à l'article ND 2, paragraphe 3, dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres,

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur le même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

Non règlementées.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- 1 - Définition :

La hauteur de la construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égoût du toit.

Elle est mesurée le long de la façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

- 2 - Règles :

Dans le cas d'extension de constructions existantes visées à l'article ND 2, paragraphe 2, la hauteur maximale de la construction nouvelle ne doit pas excéder de plus de 1 mètre la hauteur à l'égoût du toit du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes visés à l'article ND 2, paragraphe 3, doivent être édifiés sur un seul niveau (R).

La réglementation de la hauteur est sans objet dans les autres cas.

- 3 - Dispositions applicables au secteur NDe :

Les constructions sont soumises à des servitudes non altius tollendi pouvant limiter leur hauteur totale à 8 mètres.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

- 1 - Façades :

- Les matériaux suivants sont interdits :

- . la tôle galvanisée, employée à nu,
- . les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- Les murs constitués de parpaings en ciment ou de briques creuses seront recouverts d'un enduit. Cet enduit sera composé d'un portier et de sable non tamisé coupé à la truelle.

- 2 - Toitures :

Sauf dans le secteur NDa, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- . tuiles canal, stop romane ou méridionale, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- . tuiles plates, bardeaux lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couvertures autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

- 3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans le secteur NDa, les espaces libres de toute construction ou équipement d'infrastructure doivent être maintenus et aménagés en espace vert.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,15.

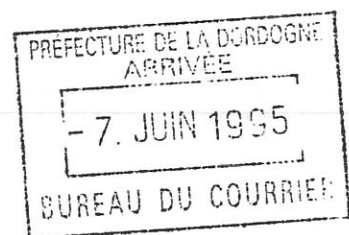
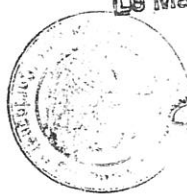
Il n'est pas fixé de C.O.S. en secteur NDa.

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.

ARTICLE ND 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Non autorisé.

Le Maire,



TI T R E I I

Z O N E S U R B A I N E S

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE

COMMERCE ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces, et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

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

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1- Les installations classées soumises à autorisation.
- 2- L'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 3- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4- L'Ouverture et l'exploitation des carrières.
- 5- Le défrichement et l'abattage des arbres dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

1- Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les extensions d'installations classées existantes, ainsi que la création d'installations classées soumises à autorisation, liées directement aux activités de commerce ou de service de la ville, à condition :

- a) que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques de nuisance à un niveau compatible avec le voisinage ;
- b) que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
- c) que les besoins en infrastructure et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

2- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface totale de planchers hors oeuvre nette soit inférieure à 1.500 m².

3- La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants.

4- Les bâtiments annexes tels que garages, remises, dépôts.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

6 - L'extension d'une construction à usage d'habitat individuel ne comportant qu'un seul logement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE U A 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, et présentant les caractéristiques minimales définies au paragraphe ci-après.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique ne peut avoir moins de 5 mètres de largeur de chaussée et 8 mètres de largeur de plate-forme.

Pour le cas où la desserte ne concerne que 2 logements au maximum, la voie ouverte à la circulation publique ne peut avoir moins de 4 m de largeur de chaussée, la largeur de la plate-forme n'étant pas réglementée.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent avoir une largeur de chaussée de 5 m et ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 10 m de rayon. Néanmoins, cette place peut-être remplacée par un dispositif en " T " ou en " V ", permettant aux véhicules d'effectuer le demi-tour avec une seule manœuvre arrière.

ARTICLE U A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau -

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dont les caractéristiques seront fixées par les services techniques municipaux.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par les canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE U A 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Non réglementées:

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

a) Dispositions générales

1 - Les constructions de toute nature doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

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

a) - Dispositions générales

1- En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20 m, à partir de l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer.

2- L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle, au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3 - Au-delà de la profondeur de 20 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les bâtiments d'une hauteur maximale de 3.50 m à l'égout du toit pourront être édifiés le long des limites séparatives.

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

Les constructions non contigües doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur à l'égout du toit des façades se faisant vis à vis.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -

Non règlementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1 - Définition

La hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2 - Règles

a) La hauteur des constructions ne peut excéder 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 3).

3 - Dispositions diverses

Les dispositions ci-dessus pouvant ne pas être retenues pour les édifices publics, culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE U A 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Dispositions générales.

Sont interdits :

- la tôle galvanisée,
- les imitations de matériaux,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit

a) les toitures en pente doivent être couvertes, soit de tuiles plates ou similaires, soit de tuiles romanes, canals ou similaires.

b) les bâtiments annexes, tels que garages, remises, dépôts, etc.... sont soumis aux mêmes règles d'aspects que les constructions principales.

c) pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou industrielle (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication etc...) les dispositions visées aux paragraphes a et b ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, ou brillante,
- tôle galvanisée,
- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Cette règle ne s'applique qu'aux surfaces de planchers nouvellement construits.

- Dans tous les cas de restauration, aménagement, changement d'affectation de bâtiments existants sans construction de surface de plancher supplémentaires, le stationnement n'est pas réglementé.

- Pour les reconstructions, agrandissements ou constructions nouvelles, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès, étant de 25 m², il sera exigé :

1- Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Une place de stationnement par logement à compter du 3ème logement nouvellement créé, le stationnement des deux premiers logements nouvellement créés n'étant pas réglementé.

2- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble.

3 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Cinquante places de stationnement pour cent lits.

4- Pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants de plus de 500 m² de surface de planchers hors oeuvre : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface du plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

b) hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, plus une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

c) salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5 - Pour les établissements d'enseignement :

a) pour les établissements du 1er degré : une place de stationnement par classe.

b) pour les établissements du 2ème degré : deux places de stationnement par classe.

c) universités et établissements d'enseignements pour adultes :
- vingt cinq places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

6 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également satisfaire à ses obligations par l'application des dispositions prévues aux articles L 421-3 paragraphe 3 et R 332, paragraphe 17 à 21 du Code de l'Urbanisme

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre de haute tige tous les quatre emplacements.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C. O. S.) est fixé à 2.

Dans le cas où le rez-de-chaussée des constructions est affecté à un usage d'activités, le C. O. S. est fixé à 2.5.

Dans les cas visés à l'article UA 2 paragraphes 3 et 4, il n'est pas fixé de C. O. S.

La surface maximale de plancher hors oeuvre autorisée sur le terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé et défini aux articles 6 à 10 ci-dessus.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C. O. S. fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé pour les constructions à édifier sur des terrains situés entre deux constructions existantes, le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions, lorsque l'application des autres règles 6 à 10 ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à celle obtenue en application du C. O. S.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

.ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat aéré, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

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

ARTICLE UB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -

- 1 - les installations classées soumises à autorisation.
- 2 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4 - L'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES
SOUS CONDITIONS -

- 1 - Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les extensions mineures d'installations classées existantes, ainsi que la création d'installations classées liées directement aux activités de commerce ou de service de la ville, à condition :

a) que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

b) que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,

c) que les besoins en infrastructure et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

- 2 - Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -

- 1 - Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- 2 - Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir au moins 9 mètres de plate-forme et 6 mètres de largeur de chaussée.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne-bride ou en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- 1 - Eau potable :

toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes.

- 2 - Assainissement :

a) Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ce réseau sera raccordé au réseau public du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol permettent de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'Autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou prévu. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,

- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements dont la hauteur est de R + 2.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contigües doivent être séparées d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur mesurée à l'égout du toit des façades se faisant vis à vis. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction ne comportant pas de pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- 1 - Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

- 2 - Règles :

a) La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 1. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements la hauteur maximale peut-être portée à R + 2.

b) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics, culturels ou à caractère social.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

- 1 - Dispositions générales -

- Sont interdits :

- . la tôle galvanisée,
- . les imitations de matériaux,
- . les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- . l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

- Les toitures en pente doivent être couvertes soit de tuiles plates ou similaires, soit de tuiles canal, romanes ou similaires.

- Les bâtiments annexes visés à l'article UB 2 - 2 sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

- Implantation :

L'implantation des constructions sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes

. la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais ou remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H).

. la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 1 mètre en valeur absolue,

. en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

- 2 - Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activité artisanale ou commerciale, dépôts, entrepôts, etc...

Les dispositions du paragraphe 1 peuvent ne pas s'adapter à ces bâtiments. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée,
- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- . Une place de stationnement par logement,
- . Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.

- 2 - Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

- . Une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble.

- 3 - Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants de plus de 100 mètres carrés de surface de vente -

. Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants -

. Une place de stationnement par chambre,

. Deux places de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

c) Salles de spectacles et de réunion -

. Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

- 4 - Pour les établissements d'enseignement :

. Une place de stationnement par classe.

- 5 - Modalités d'application :

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

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

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

- 1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissement comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 mètres carrés par logement dont la moitié d'un seul tenant. Le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

- 2 - Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,40.

Nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants est autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions publiques, ou à caractère culturel ou social.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Non autorisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'habitat résidentiel, elle est destinée à recevoir un habitat individuel peu dense.

Elle est actuellement faiblement équipée et ne peut être notamment desservie par le réseau public d'assainissement. Les divisions en quelques lots seront admises pour obtenir une meilleure utilisation des unités foncières préexistantes.

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

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS -

- 1 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 2 - Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4 - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 5 - Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS -

- 1 - Les lotissements de 15 lots au plus par unité foncière.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 3 - Les agrandissements de constructions existantes .

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE -

- 1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage sur fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, et présentant les caractéristiques minimales définies au paragraphe ci-après.

Ces accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés sur le terrain qu'ils desservent, et présenter notamment les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

. Les accès aux voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

. Les accès directs sur le chemin départemental n° 5 sont interdits, lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

- 2 - Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions techniques suivantes :

. La largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres, avec une plate-forme d'au moins 8 mètres.

. Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements seront aménagés en tourne- bride dont la surface devra permettre l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- 1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution par branchement sur une conduite de caractéristiques suffisantes.

- 2 - Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformes aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale de 1 000 mètres carrés.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Le long du chemin départemental n° 8, cette marge de recul est portée à 10 mètres de l'alignement.

Une implantation ne respectant pas le retrait ci-dessus peut être admise lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de planchers.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL -

Non règlementées.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- 1 - Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égoût du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

- 2 - Règle :

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder $R + 1$ à l'égout du toit.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

- Sont interdits :

- . la tôle galvanisée,
- . les imitations de matériaux,
- . les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- . l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

- Les toitures en pente doivent être couvertes soit de tuiles plates ou similaires, soit de tuiles canal, romanes ou similaires.

- Les toitures terrasses sont interdites.

- Les bâtiments annexes visés à l'article UD 2 - 2 sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

- Implantation :

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- . la hauteur totale ($H_2 = H_1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H).
- . la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- . en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Afin d'assurer en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès étant de 25 mètres carrés), il est exigé :

- 1 - Une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation,

- dans les lotissements ou ensemble d'habitations, il devra être créé en plus une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

- 1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 2 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaisés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

- 3 - Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

Dans les cas visés à l'article UD 2 paragraphe 3, il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Non autorisé.

C H A P I T R E IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

Elle comprend, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

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

ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 2 - Les lotissements.
- 3 - Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisations ou déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UF 2.
- 4 - L'aménagement de terrains de camping.
- 5 - L'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- 6 - Les carrières.

ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- 1 - Les constructions de toute nature, les dépôts et les installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- 2 - Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, et conditionnement des marchandises).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

- 2 - Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

b) Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

- 2 - Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées en milieu naturel dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif particulier envisagé pour l'assainissement a reçu l'agrément de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Néant.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

A moins que leur implantation ne soit commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, les constructions ne pourront être édifiées à moins de 5 m de l'alignement de la voie ; sauf en cas de prolongation de bâtiments existants en bon état.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent en être éloignées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 avril 1963 doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 4 m de largeur.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, visée à l'article UF2, paragraphe 2, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la zone UF, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance est réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée pour les constructions visées à l'article UF2 paragraphe

L'emprise au sol des constructions visées à l'article UF2 paragraphe 2, ne peut excéder 50 % de la superficie des secteurs qui leur sont spécialement affectés.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

- 2 - Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques d'exploitation ferroviaire, ni aux cheminées et silos, en raison d'impératifs d'ordre technologique.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- 1 - Matériaux

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les matériaux suivants sont interdits pour usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive
- tôle galvanisée, employée à nu
- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

- 2 - Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours aux voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- 3 - Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, les toitures en pente devront être recouvertes soit de tuiles plates ou similaires, soit de tuiles canal, romanes ou similaires.

- 4 - Les bâtiments annexes devront présenter la même apparence que la construction principale et être couverts avec le même matériau.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à l'exclusion des véhicules lourds).

- 2 - Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- logements : 1 place par logement
- bureaux : 50 % de la surface cumulée des planchers hors oeuvre nette.

- 3 - Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

- 4 - Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égale à la moitié de la surface de plancher construite hors oeuvre nette.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les terrains affectés à des constructions à usage de logements ou de bureaux, les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Cet aménagement doit permettre le maintien en place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. La superficie des espaces verts ne pourra être inférieure à 30 % de celle du terrain sur lequel est édifié la construction.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés aux paragraphes I, III de l'arrêté du 25 avril 1963 par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les quatre emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U F 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.