REGLEMENT

(Approuvé par le conseil municipal du 04/02/2015)

ARRIVÉE
17 AVR. 2015
VILLE DE COMMENTRY

Document déposé
le
10 AVR. 2015
à la sous-préfecture
de Montluçon

REGLEMENT

intégrant :

a) Modification n °1 du PLU
b) Révisions simplifiées n° 1 à 6 du PLU
c) Modification n °2 du PLU
d) Révisions simplifiées n° 7 et 8 du PLU
e) Modification simplifiée n° 1 du PLU
f) Modification simplifiée n°2 du PLU

LE MAIRE,

MAIRIE DE COMMENTRY (ALLIER)

Claude RIBOULET

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

Dispositions applicables à la zone UA
Dispositions applicables à la zone UAa
Dispositions applicables à la zone UB
Dispositions applicables à la zone UC
Dispositions applicables à la zone UI

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 43

Dispositions applicables à la zone AUC
Dispositions applicables à la zone AUI
Dispositions applicables à la zone AUV

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 59

Dispositions applicables à la zone A
Dispositions applicables à la zone AHm
Dispositions applicables à la zone AS

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 69

Dispositions applicables à la zone N
Dispositions applicables à la zone NH
Dispositions applicables à la zone NT

ANNEXE – NUANCIER DE FACADE 79

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

REGLEMENT

(Approuvé par le conseil municipal du 04/02/2015)

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **COMMENTRY**. Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 2 – REGLEMENT DE L'OCCUPATION DU SOL

1. Règles générales d'urbanisme

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A. Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme: R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-21

Article R.111-2 :

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

Article R.111-3-2 :

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

Article R.111-4 :

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre."

Article R.111-14-2 :

" Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur

situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement."

Article R.111-21 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

B. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au dossier

C. Les législations visées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme

D. Les dispositions induites par les lois d'aménagement et d'urbanisme suivantes:

- loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'Orientation pour la Ville"
- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau"
- loi n° 92-1944 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des sites
- loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et construction
- loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat
- loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire,
- loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 sur le développement et la promotion du commerce et de l'artisanat
- loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur "l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie"
- loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n°95-115 du 4 février 1995
- loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole
- loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt

E. Le Schéma Directeur approuvé en 1983, ayant valeur de Schéma de Cohérence Territoriale

F. Les dispositions sur l'archéologie

En application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région. Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régional de l'archéologie (DRAC Auvergne, conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.

2 – Règlement des zones

A. Champ d'application

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières et notamment à celles qui font l'objet d'un contrôle réglementaire, à savoir :

* les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci, soumis à permis de construire (notamment les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) (articles L.421-1 et suivants)

* les constructions et ouvrages exemptés de permis de construire, soumis à déclaration de travaux (articles L.422-1 et suivants)

* les lotissements (articles R. 315-1 et suivants)

* les déclarations de clôture (article R. 441-3)

* les terrains de camping et de caravanage (articles R. 443-1 et suivants)

* les installations et travaux divers (parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public; dépôts de véhicules, garages collectifs des caravanes, affouillements et exhaussements du sol (article R.442-1 et suivants)

B. Dispositions spécifiques à certains types d'occupation du sol et à des situations Particulières

1 – L'installation d'un poste transformateur électrique, de détente de gaz ou autre équipement d'utilité publique, dont la surface n'excède pas 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres sera soumise aux règles d'implantation suivantes par rapport :

* aux voies et emprises publiques : sur alignement, ou en retrait, ou au-delà des marges de recul particulières portées aux plans de zonage du PLU

* aux limites séparatives : 1 mètre minimum. Cette distance sera portée à 3 mètres lorsqu'une maison d'habitation sera construite sur la limite considérée

* à une construction existante sur une même propriété, ou sur le domaine public : 3 mètres en général. Cette distance sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un mobilier urbain tel qu'un abri-bus, etc.

* caractéristiques des parcelles, emprise au sol et coefficient d'occupation du sol : pas de stipulation particulière

L'implantation par rapport aux voies privées, le cas échéant, observera les mêmes règles que pour les voies publiques, la limite de propriété se substituant ici à la notion d'alignement.

2 – Bâtiment existant non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU
Les règles sur la nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2); le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes, et/ou permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable, ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non-conformité du bâtiment.
Si les règles tiennent aux conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13); le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, soit ayant pour effet de rendre le bâtiment plus conforme aux dispositions réglementaires, soit étant sans effet sur l'application de ces dispositions.

3 – Bâtiments sinistrés

La reconstruction d'un bâtiment sinistré peut être autorisée, si son propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, procèdent, dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant à la reconstruction, sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

Une telle autorisation pourra faire l'objet de modulations des règles d'emprise et de hauteur dans la mesure ou l'application de ces dernières ne permettrait pas la reconstitution de la surface développée Hors œuvre antécédente.

4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un PLU 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

C. Dispositions communes aux règlements des zones

1 – Implantation des constructions par rapport à certaines voies (article 6 du PLU)

En dehors de la partie agglomérée de la commune (telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), les constructions ou installations admises ne peuvent être implantées à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation D 37 (contournement), D153 (rue Berthet du Plaveret - comprise entre la D37 et la D69) et la D69 (avenues des Pégauds et des Rémorêts).

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

2 – Accès sur les voies à grande circulation (article 3 du PLU)

- les accès agricoles ne doivent pas être utilisés pour la desserte d'habitation
- les accès existants desservant les constructions doivent assurer une sécurité de manœuvre satisfaisante et ne provoquer aucune gêne ou aucun risque pour la circulation des autres usagers
- la création d'accès individuel est interdite; leur regroupement pourra faire l'objet d'un aménagement spécifique

3 – Desserte par les réseaux (article 4 du PLU)

Les autorisations de lotissement et celles relatives aux opérations groupées de constructions peuvent donner lieu à des prescriptions spécifiques en matière de desserte par les réseaux, quelles que soient les dispositions de l'article 4 du règlement de zone en la matière.

4 – Au-delà du périmètre de protection défini sur le plan (cf. D ci-après), sur l'ensemble du territoire de la Commune

Les constructions destinées aux établissements relevant de la procédure d'autorisation au titre des installations classées ne pourront être autorisées que si lesdites installations ne sont pas de nature à constituer un facteur aggravant par rapport aux risques résultant du stockage de chlore de l'entreprise ADISSEO.

5 – Aléa retrait-gonflement des sols argileux *(se reporter au document annexé au présent PLU)*

On peut construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant
le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même du bâtiment. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue a priori la plus sûre.

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

D. Maîtrise de l'urbanisation autour des sites industriels à haut risque

La prise en considération des risques industriels liés aux installations à haut risque se traduit par un périmètre de protection (indice "p") délimité sur le plan de zonage. Dans les secteurs correspondants, les occupations et utilisations du sol admises et interdites sont précisées par des règles spécifiques insérées aux articles 1 et 2 du règlement de zone, (le règlement et cahier de recommandations approuvé le 23/11/2011 par arrêté préfectoral n° 3186/2111 du PPRT de la société Adisseo et plan de zonage règlementaire) qui se substituent auxdits articles.

E. Secteurs miniers

Ce sont des secteurs où peuvent se produire des tassements résiduels du fait de la déstabilisation du sol à la suite de travaux souterrains. Les constructions pouvant y être admises devront faire l'objet s'il y a lieu d'une étude des fondations prenant en compte ce risque particulier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

1 – Les zones urbaines

Elles comprennent les zones suivantes et sont régies par les dispositions du titre 2 du présent règlement :

Zone UA : centre-ville

La zone UA correspond à une zone urbaine de forte densité où sont concentrées les principales activités administratives et commerciales de la ville.

Zone UAR : quartier de renouvellement urbain

La zone UAR correspond à une zone urbaine de forte densité où sont concentrées les principales activités administratives et commerciales de la ville.

Zone UB : quartier moyennement dense

La zone UB correspond à une zone urbaine centrale d'assez forte densité à vocation d'habitat et de commerce où l'implantation des constructions, en ordre continu, domine.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- le secteur UBp est un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières

- le secteur UBs est un secteur regroupant des équipements scolaires, sportifs et de loisirs

Zone UC : quartier pavillonnaire

La zone UC est une zone urbaine à tissu continu et discontinu de densité moyenne à vocation d'habitat et de commerce.
Le secteur UCp correspond à un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières.
Le secteur UCd correspond à un secteur lié à la déchetterie.

Zone UI : zone d'activités économiques

La zone UI est une zone destinée à regrouper des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et de services induits.

La zone UI comporte plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur UIp** recouvre un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières

- **le secteur UIm** recouvre le secteur minier

2 – Les zones à urbaniser

Elles comprennent les zones suivantes et sont régies par les dispositions du titre 3 du présent Règlement :

Zone AUC: zone à vocation résidentielle

La zone AUC est vouée à terme à devenir une zone UC.

Zone AUI: zone d'activités économiques

La zone AUI est vouée à terme à devenir une zone UI.

La zone AUI présente plusieurs sous-secteurs:

- le secteur AUIH correspond à un secteur réservé aux bâtiments liés à l'activité horticole
- le secteur AUIm correspond au secteur minier
- le secteur AUImp correspond à un secteur minier et de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières

Zone AUV: zone réservée à l'accueil des gens du voyage

Le secteur AUVm correspond au secteur minier.

3 – les zones agricoles

Elles comprennent les zones suivantes et sont régies par les dispositions du titre 4 du présent règlement :

Zone A: zone agricole constructible

Zone AHm: zone agricole réservée aux activités horticoles

Elle recouvre le secteur minier.

Zone AS: zone agricole inconstructible

4 – Les zones naturelles et forestières

Elles comprennent les zones suivantes et sont régies par les dispositions du titre 5 du présent Règlement :

Zone N: zone naturelle et forestière à protéger

La zone N comporte plusieurs sous-secteurs :

- le secteur Ni recouvre les espaces inondables
- le secteur Nm recouvre le secteur minier
- le secteur Np est un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles Particulières

Zone NH: zone naturelle à constructibilité limitée

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

Le secteur NHm recouvre le secteur minier.

Zone NT: zone naturelle à vocation de loisirs

La zone NT est une zone naturelle destinée à l'implantation d'équipements à caractère de loisirs et de tourisme, sur le site des étangs.

Le secteur NTm recouvre le secteur minier.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : centre-ville

La zone UA correspond à une zone urbaine de forte densité où sont concentrées les principales activités administratives et commerciales de la ville.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales et artisanales, sauf celles visées à l'article UA 2

- les installations classées, sauf celles visées à l'article UA 2

- l'aménagement de terrains de camping, de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières

- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants ou créant un préjudice à l'économie locale

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone (laverie, boulangerie, droguerie, etc.) ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- les modifications apportées aux installations classées existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement, sous réserve du respect des articles qui suivent.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

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

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

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit H ≤ L.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2. Règles particulières

a) Toitures

Formes

Elles doivent être de forme simple et s'inspirer des toitures traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

On évitera la superposition des éléments sur la même façade (lucarne, verrière, fenêtre de toit, terrasse, etc.).
On réduira le nombre et les dimensions des lucarnes, on évitera les grands chiens-assis, les outeaux (ouvertures triangulaires) agrandis et d'une façon générale toutes les excroissances qui ont tendance à défigurer la silhouette de la maison.

Couvertures

Les teintes et les matériaux devront s'harmoniser avec les couvertures existantes et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise œuvre dudit matériau

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

b) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété.

c) Façades
En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

Le revêtement de façade BLANC est interdit.

L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition de la façade
Les coloris devront de préférence se référer à la chartre chromatique communautaire.

d)Clôture à la limite séparative et à l'alignement
Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

e) Coffrets techniques

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Il est demandé pour les constructions neuves :

- pour les habitations individuelles :
o hors lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement
o dans lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement

- ***pour les collectifs à usage d'habitation :*** 2 places par logement

- ***pour les constructions à usage de bureaux :*** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

- ***pour les constructions à usage commercial et artisanal :*** 1 place pour 25 m² de surface de vente

Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensées de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu :

- soit d'aménager sur un autre terrain à proximité 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

- soit de verser la participation prévue au 7ème alinéa de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R.332-17 à R.332-23 dudit Code

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction soient traitées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

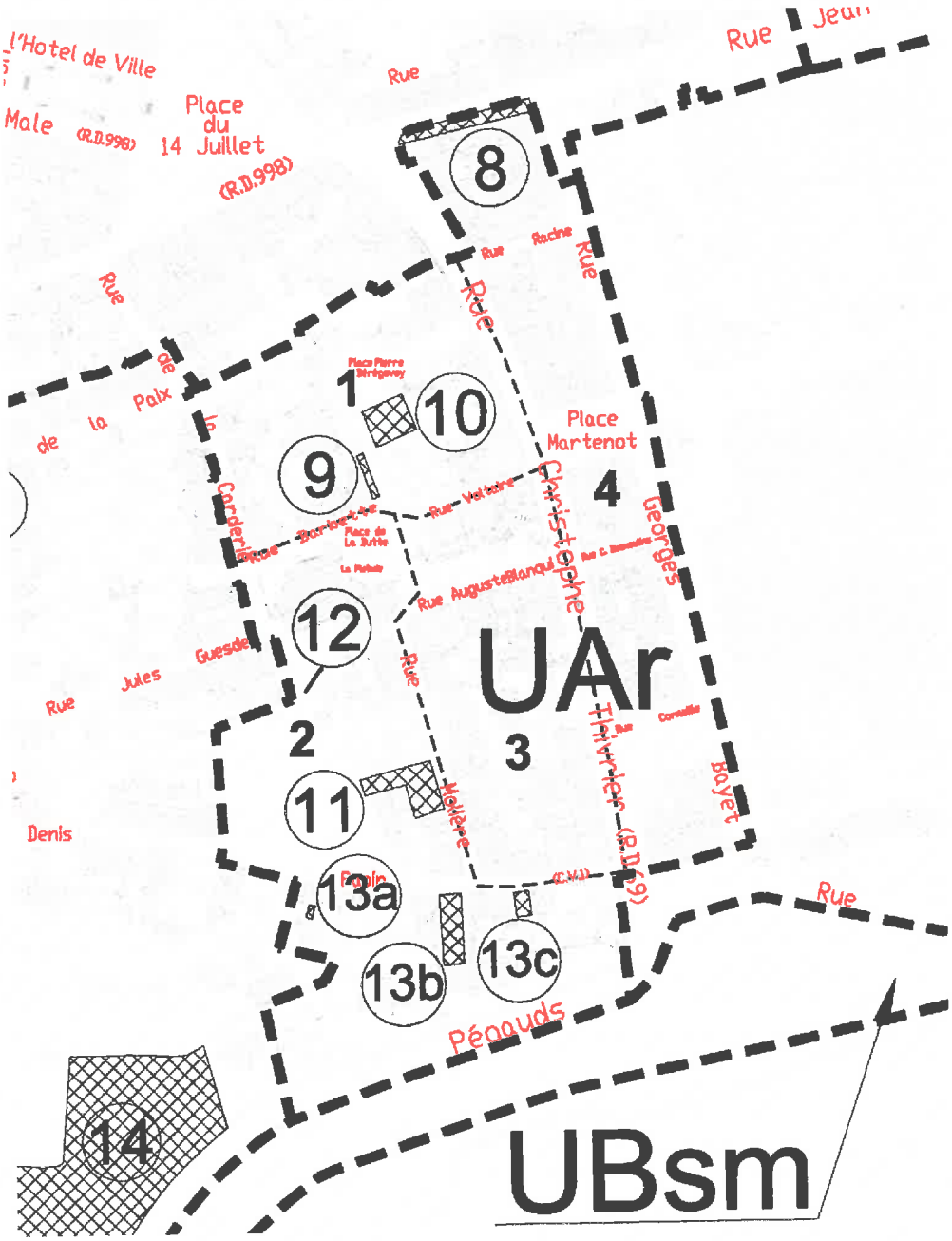
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAR

Caractère de la zone : quartier de rénovation urbaine

La zone UAR correspond à une zone urbaine de forte densité où sont concentrées les principales activitées administratives et commerciales de la ville.



Zone UAR

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

ARTICLE UAR 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales et artisanales, sauf celles visées à l'article UAR 2

- les installations classées, sauf celles visées à l'article UAR 2

- l'aménagement de terrains de camping, de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées

- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières

- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants ou créant un préjudice à l'économie locale.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- les constructions liées aux activités industrielles commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone (laverie, boulangerie, droguerie, etc.) ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- les modifications apportées aux installations classées existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAR 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

Et en outre,

Secteur 4 : lorsque les immeubles possèdent un double accès, rue Jean-Jacques Rousseau et rue Georges Bayet, ou rue Thivrier et rue Georges Bayet, l'accès des véhicules se fera rue Georges Bayet.

ARTICLE UAR 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE UAR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE…)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UAR 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Secteur 1

Gendarmerie :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou dans une bande de 15 mètres par rapport à cet alignement.

Rue Voltaire – Place Bérégovoy :

Place Pierre Bérégovoy devant la Gendarmerie et rue Thivrier, les constructions seront implantées à l'alignement et en limite séparative.

Rue Voltaire, les constructions seront implantées à l'alignement suivant l'indication portée au plan d'aménagement.

Sur le reste de l'alignement, un retrait partiel peut être autorisé sous réserve d'assurer la continuité du bâti avec un mur.

Secteur 2

Le long de la rue de la Carderie prolongée, les constructions devront être implantées à l'alignement. Des implantations en retrait partiel (de 0 à 4 mètres) pourront être autorisées sur un linéaire inférieur au tiers du linéaire de façade.

Secteur 3

Le long de la rue Thivrier, les constructions devront être implantées à l'alignement.

Sur le reste du secteur, toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement, sous réserve du respect des articles qui suivent.

Secteur 4

Le long des rues Jean-Jacques Rousseau, Thivrier, Berthet du Plaveret et place Martenot, les constructions devront être implantées à l'alignement.

Sur le reste du secteur, toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement, sous réserve du respect des articles qui suivent.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE UAR 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Secteur 1 - *Rue Voltaire – Place Bérégovoy*

L'implantation en limite séparative est obligatoire.

Secteurs 2 et 3

Les constructions devront être implantées dans les conditions fixées au premier alinéa du présent article.

ARTICLE UAR 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UAR 9 – EMPRISE AU SOL

Secteur 1 - *Rue Voltaire – Place Bérégovoy*

Les bâtiments pourront occuper 100% de la superficie du terrain.

Secteurs 2 et 3

Aucune limitation d'emprise n'est imposée. Celle-ci pourra toutefois résulter des limitations induites par, l'application des articles UAR 6 à UAR 8 et UAR 10 relatifs aux marges d'isolement et à la hauteur des bâtiments.

Secteur 4

Aucune limitation d'emprise n'est imposée.

ARTICLE UAR 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H \leq L$.

Toutefois, une hauteur différente pourra être acceptée afin de s'harmoniser avec la hauteur des constructions voisines

Secteur 1

Sous réserve de l'application du premier alinéa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures.

Secteur 2

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des équipements publics

Secteurs 3 et 4

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UAR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2. Règles particulières

a) Toitures

Formes

Elles doivent être de forme simple et s'inspirer des toitures traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

On évitera la superposition des éléments sur la même façade (lucarne, verrière, fenêtre de toit, terrasse, etc.).

On réduira le nombre et les dimensions des lucarnes, on évitera les grands chiens-assis, les outeaux (ouvertures triangulaires) agrandis et d'une façon générale toutes les excroissances qui ont tendance à défigurer la silhouette de la maison.

Couvertures

Les teintes et les matériaux devront s'harmoniser avec les couvertures existantes et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise œuvre dudit matériau.

Sont exclus les produits dont le module et le type de disposition ne reproduisent pas l'effet courant des ardoises ou des tuiles plates de petit module.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.
Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

b) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété.

c) Façades

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

Le revêtement de façade BLANC est interdit.

L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition de la façade
Les coloris devront de préférence se référer à la chartre chromatique communautaire.

d) Clôture à la limite séparative et à l'alignement

Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

e) Coffrets techniques

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE UAR 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Il peut être demandé pour les constructions neuves :

- ***pour les habitations individuelles :***

o hors lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement
o dans lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement

- ***pour les collectifs à usage d'habitation :*** 2 places par logement

- ***pour les constructions à usage de bureaux :*** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

- ***pour les constructions à usage commercial :*** 1 place pour 25 m² de surface de vente

Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensées de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu :

- soit d'aménager sur un autre terrain à proximité 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

- soit de verser la participation prévue au 7ème alinéa de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R.332-17 à R.332-23 dudit Code

ARTICLE UAR 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteurs 1, 2 et 3

À l'exception des aires de stationnement, il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction soient traitées en espaces verts.

Secteur 4

Les espaces extérieurs dégagés rue Georges Bayet devront être aménagés d'une manière homogène, îlot par îlot.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : quartier moyennement dense

La zone UB correspond à une zone urbaine centrale d'assez forte densité à vocation d'habitat et de commerce où l'implantation des constructions, en ordre continu, domine.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- **le secteur UBp** est un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières (voir articles 1 et 2)

- **le secteur UBs** est un secteur regroupant des équipements scolaires, sportifs et de loisirs (voir articles 1, 6 et 10)

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales et artisanales, sauf celles visées à l'article UB 2

- les établissements classés, sauf celles visées à l'article UB 2

- l'aménagement de terrains de camping, de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées

- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières

- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants ou créant un préjudice à l'économie locale

Et, en outre, **en secteur UBp**

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

Et, en outre, **en secteur UBs**

- toutes constructions et installations non liées aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

Dans tous les secteurs

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

En secteur UB uniquement

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone (laverie, boulangerie, droguerie, etc.) ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- les modifications apportées aux installations classées existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients

En secteur UBp uniquement

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée librement, sous réserve du respect des articles qui suivent.

En secteur UBs et UBp, l'implantation pourra s'effectuer librement.

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

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

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

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit H ≤ L.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

En secteur UBs et UBp, la hauteur pourra excéder 15 mètres pour tenir compte des contraintes techniques spécifiques aux équipements.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt*

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2. Règles particulières

a) Toitures

Formes

Elles doivent être de forme simple et s'inspirer des toitures traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

On évitera la superposition des éléments sur la même façade (lucarne, verrière, fenêtre de toit, terrasse, etc.).

On réduira le nombre et les dimensions des lucarnes, on évitera les grands chiens-assis, les outeaux (ouvertures triangulaires) agrandis et d'une façon générale toutes les excroissances qui ont tendance à défigurer la silhouette de la maison.

Couvertures

Les teintes et les matériaux devront s'harmoniser avec les couvertures existantes et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise œuvre dudit matériau

Sont exclus les produits dont le module et le type de disposition ne reproduisent pas l'effet courant des ardoises ou des tuiles plates de petit module.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

b) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété.

c) Façades

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

Le revêtement de façade BLANC est interdit.

L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition de la façade.
Les coloris devront de préférence se référer à la chartre chromatique communautaire.

d) Clôture à la limite séparative et à l'alignement
Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

e) Coffrets techniques

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

f) Bâtiments d'activités

Volumes
Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrés ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.

Toitures
La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé. Les toits à une seule pente sont interdits sur de grandes superficies.

Matériaux et couleurs
Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les matériaux réfléchissants ne pourront être mis en œuvre sur de grandes surfaces.

Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, aux teintes avoisinantes.
Les coloris et tonalités moyens et foncés sont préférables aux teintes claires car d'impact visuel plus limité. Ainsi, le blanc, les teintes claires et les couleurs vives sont interdits. Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), ces coloris pourront être autorisés sur des éléments de faible surface (acrotère, menuiseries, enseigne, etc.) et limités à la façade du bâtiment.

Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.

Les annexes sont autorisées, seules celles constituées en fribo-ciment sont interdites sauf si un enduit est réalisé pour la finition. Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.
Elles ne doivent pas nuire dans leur aspect, au paysage.

Enseignes et dispositifs publicitaires
Sont interdits les dispositifs publicitaires et les enseignes sur toiture.

Les dispositifs publicitaires et les enseignes doivent être limitées à la façade du bâtiment uniquement ou au mur de clôture, au droit de l'accès à la parcelle.

Clôture à la limite séparative et à l'alignement
Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Dépôts et stockages
Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à l'arrière des bâtiments.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies et emprises publiques sur les aires de dépôts et de stockages.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Il peut être demandé :

- ***pour les habitations individuelles :***

o hors lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement
o dans lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement

- ***pour les collectifs à usage d'habitation :*** 2 places par logement

- ***pour les constructions à usage de bureaux :*** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

- ***pour les constructions à usage commercial :*** 1 place pour 25 m² de surface de vente

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone : quartier pavillonnaire

La zone UC est une zone urbaine à tissu continu et discontinu de densité moyenne à vocation d'habitat et de commerce.

Le secteur UCp correspond à un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières (voir articles 1 et 2).

Le secteur UCd correspond à un secteur lié à la déchetterie.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole
- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales et artisanales, sauf celles visées à l'article UC 2
- les établissements classés, sauf celles visées à l'article UC 2
- l'aménagement de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières
- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants ou créant un préjudice à l'économie locale

Et, en outre, **en secteur UCp**

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- Les constructions en bois

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone (laverie, boulangerie, droguerie, etc.) ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- les modifications apportées aux installations classées existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

En secteur UCp uniquement

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

En secteur UCd uniquement

- Installations, modifications, constructions d'ouvrages et bâtiments liées au fonctionnement de la déchetterie.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée librement.

Dans toutes les situations, l'implantation se fera en harmonie avec les constructions environnantes.

En secteur UCd uniquement :

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En secteur UCd uniquement :

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

En secteur UCd uniquement :

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit H ≤ L.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

En secteur UCd uniquement :

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2. Règles particulières

a) Implantation par rapport au terrain naturel

Il convient de rechercher l'implantation qui requiert le minimum de terrassement, en adaptant le projet.

Le terrain naturel sera conservé sans déblais ni remblais excessifs. Les terrassements seront limités à 1 mètre maximum. Toutefois, des exceptions pourront être admises dans le cas de problème technique dû au raccordement aux réseaux.

Les éventuels ouvrages de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

L'ensemble des niveaux des accès à la construction (entrée, garage, accès jardin, etc.) doivent être au plus près du terrain naturel.

Les implantations sur butte ou sur ligne de crête seront évitées.

b) Toitures

Formes

Elles doivent être de forme simple et s'inspirer des toitures traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

On évitera la superposition des éléments sur la même façade (lucarne, verrière, fenêtre de toit, terrasse, etc.).

On réduira le nombre et les dimensions des lucarnes, on évitera les grands chiens-assis, les outéaux (ouvertures triangulaires) agrandis et d'une façon générale toutes les excroissances qui ont tendance à défigurer la silhouette de la maison.

Couvertures

Les teintes et les matériaux devront s'harmoniser avec les couvertures existantes et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise œuvre dudit matériau

Sont exclus les produits dont le module et le type de disposition ne reproduisent pas l'effet courant des ardoises ou des tuiles plates de petit module.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

c) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété.

d) Façades

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

Le revêtement de façade BLANC est interdit.

L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition de la façade.
Les coloris devront de préférence se référer à la chartre chromatique communautaire.

Les constructions en bois sont autorisées.

e) Clôture à la limite séparative et à l'alignement

Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

f) Coffrets techniques

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

g) Bâtiments d'activités

Volumes

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrés ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.

Toitures

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé. Les toits à une seule pente sont interdits sur de grandes superficies.

Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les matériaux réfléchissants ne pourront être mis en œuvre sur de grandes surfaces.

Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, aux teintes avoisinantes.

Les coloris et tonalités moyens et foncés sont préférables aux teintes claires car d'impact visuel plus

limité. Ainsi, le blanc, les teintes claires et les couleurs vives sont interdits. Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), ces coloris pourront être autorisés sur des éléments de faible surface (acrotère, menuiseries, enseigne, etc.) et limités à la façade du bâtiment.

Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.

Les annexes.sont autorisées, seules celles constituées en fribo-ciment sont interdites sauf si un enduit est réalisé pour la finition. Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.
Elles ne doivent pas nuire dans leur aspect, au paysage.

Enseignes et dispositifs publicitaires
Sont interdits les dispositifs publicitaires et les enseignes sur toiture

Les dispositifs publicitaires et les enseignes doivent être limités à la façade du bâtiment uniquement ou au mur de clôture, au droit de l'accès à la parcelle.

Clôture à la limite séparative et à l'alignement
Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Dépôts et stockages
Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à l'arrière des bâtiments.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies et emprises publiques sur les aires de dépôts et de stockages.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

En secteur UCd uniquement :

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Il peut être demandé :

- ***pour les habitations individuelles :***

o hors lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement
o dans lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement

- ***pour les collectifs à usage d'habitation :*** 2 places par logement

- ***pour les constructions à usage de bureaux :*** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

- ***pour les constructions à usage commercial :*** 1 place pour 25 m² de surface de vente

En secteur UCd uniquement :

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts.

En secteur UCd uniquement :

Aucune disposition particulière n'est imposée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone d'activités économiques

La zone UI est une zone destinée à regrouper des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et de services induits.

La zone UI comporte plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur UIp** recouvre un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières (voir articles 1, 2).

- **le secteur UIm** recouvre le secteur minier (voir articles 1, 2)

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

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UI 2

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières

- l'aménagement de terrains de camping, de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées

Et, en outre, **en secteur UIp**

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- sur les constructions existantes : les rénovations, extensions et annexes

- les installations classées après acceptation du projet de rejet de leurs effluents (sous réserve des dispositions générales, article 2 – 2, C4)

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements et services généraux, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

En secteur Ulp uniquement

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et deréalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées ; dans tous les cas, les eaux industrielles doivent être traitées et épurées en propriété privée avant rejet.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction sera implantée à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'une construction à 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 5 mètres (L ≥ H/2 ou = 5 mètres).

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque la parcelle voisine est située en zone à vocation d'habitat du type U, AU.

L'implantation sur limite séparative peut être autorisée lorsque la parcelle voisine est située en zone UI ou zone naturelle du type N.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 30 mètres à l'égout des toitures, sauf impératifs techniques.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

2. Règles particulières

a) Implantation par rapport au terrain naturel

Il convient de rechercher l'implantation qui requiert le minimum de terrassement, en adaptant le projet. Le terrain naturel sera conservé sans déblais ni remblais excessifs. Les terrassements seront limités à 1 mètre maximum. Toutefois, des exceptions pourront être admises dans le cas de problème technique dû au raccordement aux réseaux.

Les éventuels ouvrages de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

L'ensemble des niveaux des accès à la construction doivent être au plus près du terrain naturel.

Les implantations sur butte ou sur ligne de crête seront évitées.

b) Volumes
Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrés ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.

c)Toitures
La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé. Les toits à une seule pente sont interdits sur de grandes superficies.

d) Matériaux et couleurs
Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les matériaux réfléchissants ne pourront être mis en œuvre sur de grandes surfaces.

Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, aux teintes avoisinantes.

Les coloris et tonalités moyens et foncés sont préférables aux teintes claires car d'impact visuel plus limité. Ainsi, le blanc, les teintes claires et les couleurs vives sont interdits. Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), ces coloris pourront être autorisés sur des éléments de faible surface (acrotère, menuiseries, enseigne, etc.) et limités à la façade du bâtiment.

Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.

Les annexes.sont autorisées, seules celles constituées en fribo-ciment sont interdites sauf si un enduit est réalisé pour la finition. Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.
Elles ne doivent pas nuire dans leur aspect, au paysage.

Les constructions en bois sont autorisées.

e) Enseignes et dispositifs publicitaires
Sont interdits les dispositifs publicitaires et les enseignes sur toiture.

Les dispositifs publicitaires et les enseignes doivent être limitées à la façade du bâtiment uniquement ou au mur de clôture, au droit de l'accès à la parcelle.

f) Antennes et paraboles
Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

g) Construction à usage d'habitation
La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes telle que définie dans l'article UI 2, doit présenter une typologie architecturale similaire au bâtiment dominant à usage d'activités dont elle dépend, et se situer dans son prolongement.

h) Clôture à la limite séparative et à l'alignement
Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

i) Coffrets techniques
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

j) Dépôts et stockages
Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à l'arrière des bâtiments.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies et emprises publiques sur les aires de dépôts et de stockages.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après :

- ***logement de fonction :*** 2 places par logement

- ***bâtiment à usage de bureaux :*** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

- ***bâtiments industriels, commerciaux, de restauration et d'hôtellerie :*** 1 surface égale à 20 % de la surface de plancher

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction soient traitées en espaces verts ; des rideaux d'arbres ou de végétaux doivent masquer les aires de stockage extérieur ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

Caractère de la zone : zone naturelle constructible à vocation résidentielle

La zone AUC est une zone naturelle constructible destinée à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnement (équipements, services et commerces) compatibles avec son caractère résidentiel.

Les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone sont à proximité et présentent les capacités suffisantes pour desservir les futures constructions.

Cette zone pourra être urbanisée lors d'une opération d'ensemble.

La zone AUC est vouée à devenir, une fois urbanisée, une zone UC et est donc soumise aux mêmes règles d'urbanisme.

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

ARTICLE AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales et artisanales, sauf celles visées à l'article AUC 2

- les établissements classés, sauf celles visées à l'article AUC 2

- l'aménagement de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées

- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières

- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants ou créant un préjudice à l'économie locale

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- Les constructions en bois

- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone (laverie, boulangerie, droguerie, etc.) ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée librement.

Dans toutes les situations, l'implantation se fera en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit H ≤ L.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2. Règles particulières

a) Implantation par rapport au terrain naturel

Il convient de rechercher l'implantation qui requiert le minimum de terrassement, en adaptant le projet. Le terrain naturel sera conservé sans déblais ni remblais excessifs. Les terrassements seront limités à 1 mètre maximum. Toutefois, des exceptions pourront être admises dans le cas de problème technique dû au raccordement aux réseaux.

Les éventuels ouvrages de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

L'ensemble des niveaux des accès à la construction (entrée, garage, accès jardin, etc.) doivent être au plus près du terrain naturel.

Les implantations sur butte ou sur ligne de crête seront évitées.

b) Toitures

Formes

Elles doivent être de forme simple et s'inspirer des toitures traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

On évitera la superposition des éléments sur la même façade (lucarne, verrière, fenêtre de toit, terrasse, etc.).

On réduira le nombre et les dimensions des lucarnes, on évitera les grands chiens-assis, les outeaux (ouvertures triangulaires) agrandis et d'une façon générale toutes les excroissances qui ont tendance à défigurer la silhouette de la maison.

Couvertures

Les teintes et les matériaux devront s'harmoniser avec les couvertures existantes et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise œuvre dudit matériau

Sont exclus les produits dont le module et le type de disposition ne reproduisent pas l'effet courant des ardoises ou des tuiles plates de petit module.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

c) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété.

d) Façades

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits, ainsi que les imitations de matériaux et les faux appareillages sont proscrits.

Le revêtement de façade BLANC est interdit.

L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition de la façade.
Les coloris devront de préférence se référer à la chartre chromatique communautaire.

Les constructions en bois sont autorisées.

e)Clôture à la limite séparative et à l'alignement

Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

f) Coffrets techniques

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

g) Bâtiments d'activités

Volumes

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrés ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.

Toitures

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé. Les toits à une seule pente sont interdits sur de grandes superficies.

Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les matériaux réfléchissants ne pourront être mis en œuvre sur de grandes surfaces.

Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, aux teintes avoisinantes.

Les coloris et tonalités moyens et foncés sont préférables aux teintes claires car d'impact visuel plus limité. Ainsi, le blanc, les teintes claires et les couleurs vives sont interdits. Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), ces coloris pourront être autorisés sur des éléments de faible surface (acrotère, menuiseries, enseigne, etc.) et limités à la façade du bâtiment.

Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.

Les annexes.sont autorisées, seules celles constituées en fribo-ciment sont interdites sauf si un enduit est réalisé pour la finition. Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Enseignes et dispositifs publicitaires

Sont interdits les dispositifs publicitaires et les enseignes sur toiture

Les dispositifs publicitaires et les enseignes doivent être limités à la façade du bâtiment uniquement ou au mur de clôture, au droit de l'accès à la parcelle.

Clôture à la limite séparative et à l'alignement

Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Dépôts et stockages

Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à l'arrière des bâtiments.
Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies et emprises publiques sur les aires de dépôts et de stockages.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE AUC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Il peut être demandé :

- ***pour les habitations individuelles :***

o hors lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement
o dans lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement

- ***pour les collectifs à usage d'habitation :*** 2 places par logement

- ***pour les constructions à usage de bureaux :*** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

- ***pour les constructions à usage commercial :*** 1 place pour 25 m² de surface de vente

ARTICLE AUC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone : zone naturelle constructible à vocation de zone d'activités

La zone AUI est une zone naturelle constructible destinée à accueillir des constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et de services induits.

Les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone sont en périphérie immédiate et présentent les capacités suffisantes pour desservir les futures constructions.

Cette zone pourra être urbanisée lors d'une opération d'ensemble.

La zone AUI présente plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur AUIH** correspond à un secteur réservé aux bâtiments liés à l'activité horticole
- **le secteur AUIm** correspond au secteur minier
- **le secteur AUImp** correspond à un secteur minier et de protection contre les risques industriels soumis à des règles particulières (voir articles 1, 2).

La zone AUI est vouée à devenir, une fois urbanisée, une zone UI et est donc soumise aux mêmes règles d'urbanisme.

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

ARTICLE AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article AUI 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières
- l'aménagement de terrains de camping, de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées

Et, en outre, **en secteur AUIH**

- toute construction ou installation non liée à l'activité horticole

Et, en outre, **en secteur AUImp**

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- les installations classées après acceptation du projet de rejet de leurs effluents (sous réserve des dispositions générales, article 2 – 2, C4)

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements et services généraux, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

En secteur AUIm uniquement :

- les constructions et installations ci-dessus à condition qu'elles répondent aux exigences liées à la nature du sous-sol (voir dispositions générales, article 2 – 2, E)

En secteur AUImp uniquement (et à condition de répondre aux exigences liées à la nature du sous-sol comme en AUIm) :

- Voir le plan de zonage règlementaire et le règlement du PPRT de la société ADISSEO

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées; dans tous les cas, les eaux industrielles doivent être traitées et épurées en propriété privée avant rejet.

ARTICLE AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction sera implantée à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

ARTICLE AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'une construction à 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 5 mètres (L ≥ H/2 ou = 5 mètres).

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque la parcelle voisine est située en zone à vocation d'habitat du type U, AU.

L'implantation sur limite séparative peut être autorisée lorsque la parcelle voisine est située en zone UI, AUI ou zone naturelle du type A ou N.

ARTICLE AUI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUI 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 30 mètres à l'égout des toitures, sauf impératifs techniques.

ARTICLE AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer

l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

2. Règles particulières

a) Implantation par rapport au terrain naturel

Il convient de rechercher l'implantation qui requiert le minimum de terrassement, en adaptant le projet. Le terrain naturel sera conservé sans déblais ni remblais excessifs. Les terrassements seront limités à 1 mètre maximum. Toutefois, des exceptions pourront être admises dans le cas de problème technique dû au raccordement aux réseaux.

Les éventuels ouvrages de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

L'ensemble des niveaux des accès à la construction doivent être au plus près du terrain naturel.

Les implantations sur butte ou sur ligne de crête seront évitées.

b) Volumes

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrés ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.

c)Toitures

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé. Les toits à une seule pente sont interdits sur de grandes superficies.

d) Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les matériaux réfléchissants ne pourront être mis en œuvre sur de grandes surfaces.

Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, aux teintes avoisinantes.

Les coloris et tonalités moyens et foncés sont préférables aux teintes claires car d'impact visuel plus limité. Ainsi, le blanc, les teintes claires et les couleurs vives sont interdits. Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), ces coloris pourront être autorisés sur des éléments de faible surface (acrotère, menuiseries, enseigne, etc.) et limités à la façade du bâtiment.

Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.

Les annexes.sont autorisées, seules celles constituées en fribo-ciment sont interdites sauf si un enduit est réalisé pour la finition. Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les constructions en bois sont autorisées.

e) Enseignes et dispositifs publicitaires

Sont interdits les dispositifs publicitaires et les enseignes sur toiture

Les dispositifs publicitaires et les enseignes doivent être limités à la façade du bâtiment uniquement ou au mur de clôture, au droit de l'accès à la parcelle.

f) Antennes et paraboles
Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété.

g) Construction à usage d'habitation
La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes telle que définie dans l'article UI 2, doit présenter une typologie architecturale similaire au bâtiment dominant à usage d'activités dont elle dépend, et se situer dans son prolongement.

h) Clôture à la limite séparative et à l'alignement
Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

i) Coffrets techniques
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

j) Dépôts et stockages
Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à l'arrière des bâtiments.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies et emprises publiques sur les aires de dépôts et de stockages.

L'ensemble de ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE AUI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après :

- ***logement de fonction :*** 2 places par logement

- ***bâtiment à usage de bureaux :*** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

- ***bâtiments industriels, commerciaux, de restauration et d'hôtellerie :*** 1 surface égale à 20 % de la surface de plancher

ARTICLE AUI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction soient traitées en espaces verts; des rideaux d'arbres ou de végétaux doivent masquer les aires de stockage extérieur ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUV

Caractère de la zone : zone naturelle constructible réservée à l'accueil des gens du voyage

La zone AUV est une zone naturelle constructible destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage, telle que définie dans le Schéma départemental de l'Allier approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2002

Le secteur AUVm correspond au secteur minier.

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

ARTICLE AUV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes installations et constructions non liées au caravaning des gens du voyage.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5 et 2 – 2, E

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements de la zone

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUV 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE AUV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccord ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE AUV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée librement.

Dans toutes les situations, l'implantation se fera en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE AUV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AUV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUV 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUV 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone agricole constructible

La zone A est une zone agricole où seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation et à l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations, utilisations du sol à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- les constructions liées à l'activité agricole dans la mesure où elles ont implantées dans le cadre du siège d'exploitation, soit regroupées à d'autres constructions existantes, soit exceptionnellement dans un site vierge sans intérêt particulier dans lequel elles sont bien intégrées

- les constructions nouvelles abritant des animaux à condition qu'elles soient implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones U, AU et NH

- les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les gîtes d'étape, les chambres d'hôtes, les fermes auberges à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux bâtiments existants, aménagés en habitation ou autres, devront répondre aux normes de sécurité et avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et, quand il existe, au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccordement ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée librement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

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

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

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

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H \leq L$.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2. Règles particulières

a) Implantation par rapport au terrain naturel

Il convient de rechercher l'implantation qui requiert le minimum de terrassement, en adaptant le projet: implantation parallèle aux courbes de niveau, décalage des plates-formes, etc.

Les éventuels ouvrages de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

L'ensemble des niveaux des accès à la construction doivent être au plus près du terrain naturel.

Les implantations sur terrain à trop forte pente ou sur ligne de crête seront évitées. Des implantations dans les replis de terrain seront recherchées.

b)Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent être de forme simple et s'inspirer des toitures traditionnelles.

On évitera la superposition des éléments sur la même façade (lucarne, verrière, fenêtre de toit, terrasse, etc.).

On réduira le nombre et les dimensions des lucarnes, on évitera les grands chiens-assis, les outeaux (ouvertures triangulaires) agrandis et d'une façon générale toutes les excroissances qui ont tendance à défigurer la silhouette de la maison.

Le matériau utilisé pourra indifféremment présenter, soit la teinte ardoisée, soit la teinte rouge, dans la mesure où il s'harmonise autant que possible avec les couvertures existantes et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre dudit matériau.

Sont exclus les produits dont le module et le type de disposition ne reproduisent pas l'effet courant des ardoises ou des tuiles plates de petit module.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

Autres constructions

Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

Les teintes claires et les matériaux réfléchissants sont interdits. Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.

c) Façades

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.
Les coloris devront de préférence se référer à la chartre chromatique communautaire.

Constructions à usage d'habitation

Le revêtement de façade BLANC est interdit.

Autres constructions

Les coloris et tonalités moyens et foncés sont préférables aux teintes claires car d'impact visuel plus limité. Ainsi, le blanc, les teintes claires et les couleurs vives sont interdits.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les annexes.sont autorisées, seules celles constituées en fribo-ciment sont interdites sauf si un enduit est réalisé pour la finition. Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les haies existantes seront conservées.

Des plantations de haies et de bosquets seront réalisées devant les bâtiments importants afin d'en atténuer le volume et l'impact.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale rustique, favorable à l'avifaune, et leur choix et mode de plantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AHm

Caractère de la zone : zone agricole réservée à l'horticulture

La zone AHm est une zone agricole destinée uniquement à l'activité horticole. Elle recouvre le secteur minier.

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

ARTICLE AHm 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations, utilisations du sol à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à la culture horticole.

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

Sous réserve des dispositions générales, articles 2 - 2 – C5 et 2 – 2, E

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à la culture horticole

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AHm 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux bâtiments, aménagés en habitation ou autres, devront répondre aux normes de sécurité et avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE AHm 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et, quand il existe, au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccordement ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE AHm 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE…)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AHm 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée librement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE AHm 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AHm 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AHm 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AHm 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H \leq L$.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE AHm 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AHm 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE AHm 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AHm 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AS

Caractère de la zone : zone agricole non constructible

La zone AS est une zone agricole à protéger de toute construction.

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

ARTICLE AS 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles de quelque nature que ce soit.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle et forestière

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

- de l'existence d'exploitation forestière

La zone N comporte plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur Ni** recouvre les espaces inondables

- **le secteur Nm** recouvre le secteur minier

- **le secteur Np** est un secteur de protection contre les risques industriels soumis à des règles Particulières

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles de quelque nature que ce soit.

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Caractère de la zone : zone naturelle à constructibilité limitée

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

La zone NH comporte un sous-secteur :

- **le secteur NHm** recouvre le secteur minier

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

ARTICLE NH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole
- les constructions liées aux activités industrielles
- les installations classées
- le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières
- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants ou créant un préjudice à l'économie locale

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- constructions neuves et annexes
- l'extension des bâtiments existants, les travaux d'aménagement et d'entretien de ces bâtiments, ou leur reconstruction, ainsi que les changements de destination, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation de la zone et de leur bonne intégration paysagère

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

Et, en outre, en secteur NHm :

- les constructions et installations ci-dessus à condition qu'elles répondent aux exigences liées à la nature du sous-sol (voir dispositions générales, article 2 – 2, E)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux bâtiments existants, aménagés en habitation ou autres, devront répondre aux normes de sécurité et avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE NH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et, quand il existe, au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccordement ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE NH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE NH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C1

Toute construction nouvelle devra être implantée, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée librement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE NH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE NH 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE NH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit H ≤ L.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE NH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2. Règles particulières

a) Implantation par rapport au terrain naturel

Il convient de rechercher l'implantation qui requiert le minimum de terrassement, en adaptant le projet.

Le terrain naturel sera conservé sans déblais ni remblais excessifs. Les terrassements seront limités à 1 mètre maximum. Toutefois, des exceptions pourront être admises dans le cas de problème technique dû au raccordement aux réseaux.

Les éventuels ouvrages de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

L'ensemble des niveaux des accès à la construction (entrée, garage, accès jardin, etc.) doivent être au plus près du terrain naturel.

Les implantations sur butte ou sur ligne de crête seront évitées.

b) Toitures

Formes

Elles doivent être de forme simple et s'inspirer des toitures traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

On évitera la superposition des éléments sur la même façade (lucarne, verrière, fenêtre de toit, terrasse, etc.).

On réduira le nombre et les dimensions des lucarnes, on évitera les grands chiens-assis, les outeaux (ouvertures triangulaires) agrandis et d'une façon générale toutes les excroissances qui ont tendance à défigurer la silhouette de la maison.

Couvertures

Les teintes et les matériaux devront s'harmoniser avec les couvertures existantes et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise œuvre dudit matériau

Sont exclus les produits dont le module et le type de disposition ne reproduisent pas l'effet courant des ardoises ou des tuiles plates de petit module.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Dans le cas de restauration, on cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère du bâtiment.

c) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété.

d) Façades

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

Le revêtement de façade BLANC est interdit.

L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition de la façade.
Les coloris devront de préférence se référer à la chartre chromatique communautaire.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les annexes sont autorisées, seules celles constituées en fribo-ciment sont interdites sauf si un enduit est réalisé pour la finition. Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

e) Clôture à la limite séparative et à l'alignement
Les clôtures ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni dans leur aspect, à l'environnement immédiat, à la sécurité routière et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

f) Coffrets techniques
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE NH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Il peut être demandé :

- ***pour les habitations individuelles :***

o hors lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement
o dans lotissement ou groupe d'habitations : 2 places par logement

ARTICLE NH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À l'exception des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,3.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

Caractère de la zone : zone naturelle à vocation de loisirs

La zone NT est une zone naturelle destinée à l'implantation d'équipements à caractère de loisirs et de tourisme, sur le site des étangs.

La zone NT comporte un sous-secteur :

- **le secteur NTm** recouvre le secteur minier

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

ARTICLE NT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole
- les constructions liées aux activités industrielles, commerciales et artisanales
- les installations classées
- l'aménagement de terrains de camping, de terrains de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières
- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants ou créant un préjudice à l'économie locale

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

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C5

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion de cet espace de loisirs, ainsi que les locaux d'accueil liés à son animation, dans la mesure où ils s'insèrent dans leur environnement

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante

Et, en outre, en secteur NTm :

- les constructions et installations ci-dessus à condition qu'elles répondent aux exigences liées à la nature du sous-sol (voir dispositions générales, article 2 – 2, E)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux bâtiments, aménagés en habitation ou autres, devront répondre aux normes de sécurité et avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de voies nouvelles ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE NT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT)

Sous réserve des dispositions générales, article 2 - 2 – C3

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et, quand il existe, au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou cas particulier, les assainissements de type individuel seront conformes à la réglementation en vigueur.

Des conditions particulières de raccordement ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE NT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE NT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE NT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE NT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE NT 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE NT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE NT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

L'implantation, le choix des couleurs de ravalement et des matériaux doivent être réalisés en harmonie avec le site environnant.

ARTICLE NT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE NT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.