

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VITRY-EN-CHAROLLAIS (71).

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1 du règlement),
- les servitudes d'utilité publique mentionnées aux annexes n° 6 et 7 du dossier de P.L.U.,

Au terme de la loi du 27 SEPTEMBRE 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie), 39 Rue Vannerie, 21000 - DIJON - Tél. 03.80.72.53.16.

En ce qui concerne les lotissements :

2. Conformément à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les co-lotis.
2. Conformément à l'article L 315.8 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement sous réserve des dispositions définies aux articles L 315.3, L 315.4, L 315.7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1 - Zones urbaines (U)

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés, et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R 123.5.). Ce sont :

- _ la zone UA : zone centrale du bourg,
- _ la zone UB : zone pavillonnaire équipée
- _ la zone UE : zone pavillonnaire sans assainissement
- la zone UK : zone affectée au domaine public ferroviaire,
- la zone UR : zone affectée au domaine routier de la RCEA et de son aire de service,
- la zone US : zone réservée à l'implantation d'équipements sportifs,
- la zone UX : zone d'activités industrielles, commerciales et artisanales.

Elle comprend le secteur UXi correspondant à la zone inondable de la Bourbince.

2 - Zones à urbaniser (AU).

Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123.6). Ce sont :

- la zone AU1: zone d'urbanisation future sous forme d'habitat individuel ou individuel groupé,
- la zone AUX1 : zone d'urbanisation future sous forme d'activités industrielles, commerciales et artisanales, soumise à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3 - Zones Agricoles (A).

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles (R123.7). C'est :

- _ zone A : zone agricole protégée,

4 - Zones Naturelles et Forestières (N).

Elles correspondent (R 123.8) aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- _ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- _ soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- _ soit de leur caractère d'espace naturel.

C'est :

la zone N : zone naturelle de site, de risque ou de nuisance strictement protégée,

- qui comprend le secteur Ni correspondant à la zone inondable de la Bourbince.
- qui comprend le secteur Nr correspondant à la zone de stockage de déchets amiantés.
- qui comprend le secteur NI correspondant à la zone du petit vallon

ARTICLE 4 - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

1 - Travaux sur les bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et suivants et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres et de la proximité de sièges d'exploitation.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés tout défrichement est soumis à autorisation.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, au service public ou d'intérêt collectif.

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

— dans les secteurs de nuisances sonores portées sur la pièce n°8 du présent dossier, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux arrêtés préfectoraux des 9 et 29 juin 1999.

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès direct est interdit sur la RN 79 (RCEA) et la RD 979.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires visant à l'élimination des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Un recul minimum est imposé pour toute construction le long des voies suivantes :

- RN 79 (RCEA) et RD 979 → 35 m (par rapport à l'axe de la voie) pour les habitations, et 25 m pour les bâtiments d'activités ;
- RD 479 → 20 m (par rapport à l'axe de la voie).

Des implantations différentes pourront être autorisées dans l'alignement du bâtiment initial par rapport à la voie publique, pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution

d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDERATIONS GÉNÉRALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace aux dépens des décors de façades inutiles et ostentatoires.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension l'identique l'identique (toitures et façades)..

REGLES ARCHITECTURALES

POUR LES BATIMENTS D'HABITATIONS :

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les constructions seront couvertes soit d'une toiture à deux ou à quatre pans, dont la pente sera comprise entre 35 et 80 %, soit d'une toiture à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans dont la pente sera inférieure à 25%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas en bois ou en structure métalliques, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts soit de tuiles creuses à emboîtement ou de canal ou mâconnaises pour les toits dont la pente est comprise entre 35 et 50%, soit de tuiles plates à emboîtement pour les toitures dont la pente est comprise entre 50 et 80 %. Les tuiles béton sont autorisées. Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- Au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- Au moyen de verrières, même de grandes dimensions s, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à

25%) seront couvertes en zinc ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées et le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les panneaux solaires en façades sont autorisés.

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent,

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifient à condition d'utiliser des profilés de faible section.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

La façade des bâtiments utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, ou du bardage de métal laqué.

La couverture sera de teinte foncée en zinc bacs acier ou fibro ciment teinté mate..

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (cf annexe 2 du règlement).

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Zone constructible sous forme d'opérations d'ensemble d'un minimum de 3 logements.

L'équipement interne de la zone est à la charge de l'aménageur.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions isolées,
- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers,
 - les activités incompatibles avec l'environnement résidentiel et les infrastructures,
 - les installations classées soumises à autorisation et de type SEVESO,
 - les carrières,
 - tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme, et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (Cf. annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme.
 - les installations et constructions à usage agricole.
 - les sous-sols enterrés.

ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les activités sont admises si elles constituent le complément d'un logement qui doit demeurer le bâtiment principal.

Les constructions et les lotissements à usage d'habitation sont admis à condition :

- qu'ils concernent une opération d'au moins 3 logements, ou qu'ils recouvrent le solde de la zone,
- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles,
- d'être compatible avec les équipements publics ayant été mis en emplacements réservés, et dès réalisation de ceux qui les desservent.

Les occupations et utilisations, sauf l'aménagement des bâtiments existants, les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure, et les constructions à usage d'équipements collectifs, sont admises si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble de construction à usage d'habitation.

Dans les secteurs de nuisances sonores du présent dossier, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux arrêtés préfectoraux des 9 et 29 juin 1999.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
--

ARTICLE AU1- 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

ARTICLE AU1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE AU1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées le long des voies de desserte interne de l'opération.

**ARTICLE AU1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE AU1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE AU1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

ARTICLE AU1-11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension l'identique l'identique (toitures et façades).

En zone AU1, le niveau bas du plancher habitable sera réhaussé de 0,30 m par rapport au terrain naturel et les sous-sols enterrés sont interdits.

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 35 %, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 35%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas en bois ou en structure métallique, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts soit de tuiles creuses à emboîtement ou de canal ou mâçonnaises pour les toits dont la pente est comprise entre 35 et 50%, soit de tuiles plates à emboîtement pour les toitures dont la pente est comprise entre 50 et 80 %. Les tuiles béton sont autorisées. Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,

- Au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- Au moyen de verrières, même de grandes dimensions s, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 25%) seront couvertes en zinc ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie,

Les toitures terrasses sont autorisées et le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les panneaux solaires en façades sont autorisés.

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent,

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m. Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 40 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.
- Les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé ou lazuré. En cas de couverture, celle ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.
- Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,50 m. à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de tuyas sont

formellement interdites.

- Au moyen d'une palissade en bois naturel ou lazuré teinté pleine hauteur,
- Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

ARTICLE AU1-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, dont 1 au moins à l'air libre à l'exception des logements locatifs financés par l'Etat conformément à l'article L 123-2-1 du Code de l'urbanisme.
- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...) les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les opérations de lotissements doivent comporter une surface libre représentant au moins 10% de la surface totale du ténement et participant à la composition générale de l'opération.

A l'intérieur des parcelles 60% au minimum de la surface du terrain sera traité en espace vert ou libre, et sera inaccessible aux véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

AUX 1

CARACTERE DE LA ZONE AUX1

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de service et notamment de celles qui, par leur taille et leur nature sont incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles.

Elle correspond au secteur du Mont et à l'extension de la zone de Barberèche et bénéficiant d'un traitement particulier afin de tenir compte de l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'équipement de la zone est à la charge de l'aménageur.

ARTICLE AUX1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'habitation et les habitations isolées
- les installations classées soumises à autorisation et de type SEVESO,
- les carrières,
- tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme, et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (Cf. annexe 3 du règlement),
- les dépôts de matériaux non destinés la vente visible depuis l'espace public.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme.
- les installations et constructions à usage agricole.
- les sous-sols enterrés.

ARTICLE AUX1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

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

Dans les secteurs de nuisances sonores portées sur la pièce n°8 du présent dossier, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux arrêtés préfectoraux des 9 et 29 juin 1999.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX1-3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès non prévu dans les infrastructures réalisées sur la RN 79 et ses points d'échange est interdit ainsi que tout nouvel accès sur la RD 979.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans la zone AUX1 contigüe à la zone UX de Barberèche, une partie de la voirie desserte sera constituée par la poursuite de la contre allée existante.

ARTICLE AUX1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

ARTICLE AUX1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUX1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les voies internes.

Un recul minimum de 25 m pour les constructions est imposé par rapport à l'axe de la RD 979, et de 40 m de l'axe de la RN 79 (RCEA).

Le long du canal, toute construction devra s'implanter à plus de 10 m de l'emprise publique du Canal du Centre.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans l'alignement du bâtiment initial par rapport à la voie publique, pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

ARTICLE AUX1-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau

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

Pour les autres constructions :

Si la parcelle voisine est en zone UX, AUX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite,

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, AUX, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative.

ARTICLE AUX1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Les constructions à usage d'activité devront présenter leurs façades ou leurs faîtages principaux parallèles au plan annexé au P.L.U dans le PADD pour la zone du Mont.

ARTICLE AUX1-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE AUX1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au point le plus haut, hors cheminées et autres éléments techniques.

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

ARTICLE AUX1-11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDERATIONS GENERALES

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de reconstitution d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est souhaitée, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace aux dépens des décors de façades inutiles et

ostentatoires.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension l'identique l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

POUR LES BATIMENTS D'HABITATIONS :

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les constructions seront couvertes soit d'une toiture à deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 80 %, soit d'une toiture à un seul pan dont la pente sera inférieure à 25%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas en bois ou en structure métalliques on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts soit de tuiles creuses ou plates à emboîtement selon la pente du toit. Les tuiles béton sont autorisées, dans ce cas, l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- _ au moyen de fenêtres percées en pignon,
- _ au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit .

Les toitures à un seul pan à faible pente seront couvertes en zinc ou en bacs acier mats, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- _ au moyen de fenêtres percées en pignon,
- _ au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit,

Les toitures terrasses sont autorisées, et le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas apparaître comme des éléments rapportés mais de participer à la composition générale .

On privilégiera des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures

traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur, et les bacs acier peints sont autorisés.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

En covisibilité avec le domaine public, on privilégiera les façades comportant des ouvertures ou des vitrines.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage, etc, ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Les clôtures seront traitées avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardage en métal laqué, fibre-ciment teinté, produit verriers, aluminium, etc).

La couverture sera de teinte foncée en zinc bacs acier et mate, ou fibre-ciment teinté. La pente des toits sera inférieure à 30 % et la chéneau pourra être masqué par une acrotère.

Les enseignes seront accrochées à la façade et ne déborderont pas de l'acrotère ou du chéneau.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les éléments en superstructure nécessaires à l'aération, à l'éclairage, au désenfumage, etc, sont autorisés sur les toitures terrasses ou à très faible pente et devront être masqués depuis l'espace public par une acrotère.

ARTICLE AUX1-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- _ 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, dont 1 minimum à l'air libre.
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 100% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour les activités commerciales.
- 25% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour les entrepôts.
- 50% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour les autres activités.

Dans le secteur de la zone du Mont situé au Nord de la RD979, l'aire de stationnement commune aux activités les plus riches des grandes infrastructures seront implantées au centre de l'ensemble formé par les bâtiments pour créer un effet de place.

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUX1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

L'aménagement des parcelles devra être pris en compte dans son ensemble.

Les espaces libres seront aménagés ou plantés, les marges de recul par rapport aux grandes infrastructures seront traitées en gazon, et partiellement sablés et pourront comporter des arbres de hautes tiges isolées.

Les aires de stockage seront traitées avec le plus grand soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon des alignements espacés de 20 m, et des arbres seront plantés conformément au schéma annexé au PLU dans le PADD.

Les espaces verts inaccessibles aux véhicules représentent 20% de la surface de chaque parcelle.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

N**CARACTERE DE LA ZONE N**

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autres part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- le secteur Ni, correspondant à la zone inondable de la Bourbince.
- le secteur Nr, correspondant au stockage de déchets amiantés,
- le secteur NI , correspondant à la zone du petit vallon.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme – cf annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute nouvelle construction, sauf les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants et les annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal,

Sur les secteurs Ni et Nr toutes les constructions sont interdites.

Sur les secteurs Nr, les exhaussements et affouillements sont interdits.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les secteurs de nuisances sonores portées sur la pièce n°8 du présent dossier, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux arrêtés préfectoraux des 9 et 29 juin 1999.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès direct sur la RD979 et la RCEA est interdit.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

2-1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires visant à l'élimination des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximum des extensions mesurées ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants.

La hauteur maximale des annexes fonctionnelles est limitée à 3,00 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de VITRY EN CHAROLLAIS (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne une extension de construction existante ou une annexe fonctionnelle de petit volume, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension l'identique (toitures et façades).

RÈGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les constructions seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 35 et 80 %, soit d'une toiture à un seul pan dont la pente sera inférieure à 25%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas en bois ou en structure métalliques on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

Les extensions contemporaines des bâtiments traditionnels seront dissociées de ces derniers par un décrochement de façade ou un élément de liaison en verre métal ou bois.

COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts :

- soit de tuiles creuses à emboîtement ou de canal ou mâconnaises, pour les toits dont la pente est comprise entre 35 et 50%,
- soit de tuiles plates à emboîtement pour les toitures dont la pente est comprise entre 50 et 80 %,
- soit de tuiles plates dites de Bourgogne.

Dans ce cas, l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- Au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- Au moyen de verrières, même de grandes dimensions s, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan à faible pente seront couvertes en zinc ou en bacs acier de couleur grise et mates, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,

- Au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie,

Les toitures terrasses sont autorisées et le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas apparaître comme des éléments rapportés mais de participer à la composition générale .

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent,

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Un espace boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (cf annexe 2 du règlement).

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

UA**CARACTERE DE LA ZONE UA**

Zone urbaine centrale, correspondant au Bourg de Vitry en Charollais.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- __ toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers,
- __ les activités incompatibles avec l'environnement résidentiel et les infrastructures,
- __ les installations classées soumises à autorisation et de type SEVESO,
- __ les carrières,
- __ tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme, et le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation (Cf. annexe 3 du règlement),
- __ les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- __ les constructions à usage agricole,
- __ les sous-sols enterrés.

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

Les constructions de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et de risque à la circulation publique.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique, les constructions doivent s'implanter à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle du bâti existant, une tolérance de 1,50m en plus ou en moins à l'égout du toit est autorisée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de reconstitution d'une façade que la situation ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions édifiées à l'alignement sur la limite du domaine public devront respecter la volumétrie des constructions voisines par le rythme des façades, et par leur hauteur. La pente des toits sera supérieure ou égale à 35 %, et la hauteur à l'égout du toit devra respecter celles des constructions riveraines, une tolérance de 1,50 m en plus ou en moins sera acceptée.

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans en section courante de rue. Les bâtiments d'angle ne devront pas laisser leur pignon apparent mais présenter une croupe ou un retour de versant sur l'alignement perpendiculaire. Les pignons sur rue sont interdits.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasse seront acceptées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants.

Pour les vérandas en bois ou en structure métalliques on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits seront couverts de tuiles creuses à emboîtement ou de tuiles canal ou mâçonnaise de ton rouge nuancé pour les toitures dont la pente est comprise entre 35 et 50%, et en tuiles plates mécaniques à emboîtement ou dites de bourgogne pour les toitures dont la pente est supérieure à 50%. Dans tous les cas, les tuiles seront de ton rouge nuancé et en terre cuite.

Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire, ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit,
- Au moyen de lucarnes jacobines ou capucines uniquement pour les toits dont la

pende est supérieure à 50 %,

- Au moyen de verrières, même de grandes dimensions pour tout type de toitures, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures des bâtiments annexes seront couvertes avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur des bâtiments de petite dimension faisant la liaison entre deux volumes plus importants, et le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons de couleur claire ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes sur les terrasses, en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

En toitures les panneaux solaires sont autorisés sur une superficie n'excédant pas 40% de la superficie du toit, ils seront intégrés à la pente du toit sans saillie.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples et planes.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées selon qu'il s'agira d'une restauration traditionnelle ou d'une recomposition ou d'une extension contemporaines.

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas couvrir plus de 40% de la superficie de la façade.

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Restauration de façades traditionnelles :

- _ Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.
- _ Les fenêtres neuves doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils, section des montants) et les volets doivent être copiés sur des modèles traditionnels (à lamelles ou volets pleins). Les persiennes repliables en tableau peuvent être autorisées en rez-de-chaussée.
- _ Les portes d'entrée d'immeuble ou de garage seront réalisées en menuiserie traditionnelle à peindre.
- _ En façades visibles depuis l'espace public, toutes les menuiseries extérieures seront en bois (y compris volets et portes) elles doivent être peintes. Le bois apparent est exclu.
- _ Les façades seront traitées au moyen d'un enduit à base de chaux naturelle prêt à l'emploi ou traditionnel, taloché fin, affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies. Elles pourront être peintes (peintures à base de chaux ou minérales. La mise à nu des matériaux conçus pour être peints ou enduits est proscrite).
- _ Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier peint dans un ton assorti à la façade y compris le retour de tableau.
- _ Les gardes corps : à créer ou à remplacer devront s'inspirer des modèles anciens (serrurerie en fers pleins).
- _ Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés ainsi que les pierres apparentes ou les enduits à pierre vue.

Pour la construction neuve, les extensions contemporaines ou la recomposition complète de façade :

- _ On admettra des ouvertures dont la taille, la nature, les matériaux et la forme

divergent des ouvertures traditionnelles, à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global et qu'elles soient teintées.

- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes traités avec soin.
- On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.
- Les extensions contemporaines des bâtiments traditionnels seront dissociées de ces derniers par un décrochement de façade ou un élément de liaison en verre métal ou bois.

FACADES COMMERCIALES

Les devantures de magasin, tous accessoires techniques, devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs), et du contexte environnant, dans un style sobre.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...)

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont à proscrire.

Les couleurs devront s'harmoniser avec l'ensemble de la façade.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de deux mètres et minimum de 1,50 m. L'épaisseur du mur sera de 40 cm et la couverture sera réalisée soit en tuiles creuses scellées au mortier de chaux, soit en pierre ne débordant pas de l'épaisseur du mur, soit au moyen d'un mortier de chaux de 10 cm d'épaisseur, soit enduites.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 40 cm d'épaisseur, d'une hauteur de 0,80 m minimum avec une couverture en pierre ne débordant pas de l'épaisseur de mur ou en mortier de chaux ou enduite, surmonté d'une grille métallique de fer rond ou demi rond peinte inspirée des modèles traditionnels ou radicalement contemporaines avec des profilés fins s'il s'agit d'une clôture accompagnant la restructuration d'une façade ou d'une construction contemporaine.
- Les murs seront enduits au mortier de chaux dans un ton assorti à la façade.
- Les portes et portails en bois ou en métal seront également peints.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra

correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- _ 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- _ 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés, ils devront faire partie intégrante de la composition générale de l'opération

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

UB**CARACTERE DE LA ZONE UB**

Zone urbaine constructible de type pavillonnaire équipé en assainissement.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du suivantes :

- _ toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers,
- _ les activités incompatibles avec l'environnement résidentiel et les infrastructures,
- _ les installations classées soumises à autorisation et de type SEVESO,
- _ les carrières,
- _ tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme, et le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation (Cf. annexe 3 du règlement),
- _ les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- _ les constructions à usage agricole,
- _ les sous-sols enterrés.

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

Les constructions de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs de nuisances sonores portées sur la pièce n°8 du présent dossier, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux arrêtés préfectoraux des 9 et 29 juin 1999.

Les constructions d'habitation nouvelles ne sont autorisées que si le plancher du rez-de-chaussée est situé à plus de 0,30 mètre du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans l'alignement du bâtiment initial par rapport à la voie publique, pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

En zone UB, le niveau bas du plancher habitable sera réhaussé de 0,30 m par rapport au terrain naturel et les sous-sols enterrés sont interdits.

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 35 %, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 35%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas en bois ou en structure métallique, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts soit de tuiles creuses à emboîtement ou de canal ou mâçonnaises pour les toits dont la pente est comprise entre 35 et 50%, soit de tuiles plates à emboîtement pour les toitures dont la pente est comprise entre 50 et 80 %. Les tuiles béton sont autorisées. Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- _ au moyen de fenêtres percées en pignon,
- _ au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- _ au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- _ au moyen de verrières, même de grandes dimensions s, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 25%) seront couvertes en zinc ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- _ au moyen de fenêtres percées en pignon,
- _ au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie,

Les toitures terrasses sont autorisées et le système d'étanchéité sera recouvert de

gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les panneaux solaires en façades sont autorisés.

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent,

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m. Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 40 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.
- Les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé ou lazuré. En cas de couverture, celle-ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.
- Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,50 m. à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de tuyas sont formellement interdites.
- Au moyen d'une palissade en bois naturel ou lazuré teinté pleine hauteur,
- Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui-ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- __ 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, dont 1 minimum à l'air libre.
- __ 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et 40% au moins de la surface de chaque parcelle doit être traité en espace libre ou végétalisé inaccessible aux véhicules.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés, ils devront faire partie intégrante de la composition générale de l'opération et représenteront une surface au moins égale à 10% du ténement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone urbaine constructible de type pavillonnaire non équipé en assainissement avec une densité plus faible.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers,
- les activités incompatibles avec l'environnement résidentiel et les infrastructures,
- les installations classées soumises à autorisation et de type SEVESO,
- les carrières,
- tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme, et le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation (Cf. annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage agricole,
- les sous-sols enterrés.
- les lotissements supérieurs à 5 lots.

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

Les constructions de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs de nuisances sonores portées sur la pièce n°8 du présent dossier, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux arrêtés préfectoraux des 9 et 29 juin 1999.

Les constructions d'habitation nouvelles ne sont autorisées que si le plancher du rez-de-chaussée est situé à plus de 0,30 mètre du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un système d'épuration autonome conforme aux dispositions du zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans l'alignement du bâtiment initial par rapport à la voie publique, pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDERATIONS GENERALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est possible à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension l'identique l'identique (toitures et façades).

En zone UE, le niveau bas du plancher habitable sera réhaussé de 0,30 m par rapport au terrain naturel et les sous-sols enterrés sont interdits.

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes soit d'une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 35 %, soit d'une toiture composée d'un jeu de plusieurs pans dont la pente pourra être inférieure à 35%, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas en bois ou en structure métallique, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts soit de tuiles creuses à emboîtement ou de canal ou mâçonnaises pour les toits dont la pente est comprise entre 35 et 50%, soit de tuiles plates à emboîtement pour les toitures dont la pente est comprise entre 50 et 80 %. Les tuiles béton sont autorisées. Dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- __ au moyen de fenêtres percées en pignon,
- __ au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit ,
- __ au moyen de lucarnes jacobines pour les toits dont la pente est comprise entre 50 et 80%.
- __ au moyen de verrières, même de grandes dimensions s, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures à un seul pan ou à combinaison de plusieurs pans à faible pente (inférieure à 25%) seront couvertes en zinc ou en bacs acier de couleur grise et mate, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- _ au moyen de fenêtres percées en pignon,
- _ au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit même de grandes dimensions sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées et le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade. Les Sky Domes en éclairage des étages supérieurs sont interdits.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les panneaux solaires en façades sont autorisés.

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet de composition global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent,

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifient à condition d'utiliser des profilés de faible section.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées soit :

- _ Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20m. Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 40 cm d'épaisseur horizontal ou suivant la pente du terrain naturel, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaines avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.
- _ Les murs bahut seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades soit en pierre soit en béton bouchardé ou lazuré. En cas de couverture, celle-ci ne devra pas dépasser l'épaisseur du mur.
- _ Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 1,50 m. à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les haies de tuyas sont formellement interdites.
- _ Au moyen d'une palissade en bois naturel ou lazuré teinté pleine hauteur,
- _ Les portes et portails en bois ou en métal seront peints

En limite séparative c'est le code civil qui régit la hauteur des clôtures et le traitement

ainsi que les matériaux sont libres. Il est toutefois conseillé de relier le volume bâti principal lorsque celui ci est en retrait de l'espace public par un élément de clôture significatif, afin que la construction soit visuellement et physiquement rattachée au paysage de la rue.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- _ 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, dont 1 minimum à l'air libre.
- _ 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et 40% au moins de la surface de chaque parcelle doit être traité en espace libre ou végétalisé inaccessible aux véhicules.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés, ils devront faire partie intégrante de la composition générale de l'opération et représenteront une surface au moins égale à 10% du tènement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

UK

CARACTERE DE LA ZONE UK

Zone correspondant au domaine ferroviaire

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées au trafic ferroviaire ou marchand qui en dépend.

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

Les anciennes constructions à usage d'habitation peuvent être revendues, aménagées et connaître des extensions mesurées à condition que leur occupation ne gêne pas le trafic ferroviaire et quelles soient protégées des nuisances sonores.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait des voies et emprises publiques.

**ARTICLE UK 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UK 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UR

CARACTERE DE LA ZONE UR

Zone correspondant à l'activité liée au trafic routier sur la RN 79 (RCEA).

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées au fonctionnement et à la sécurité du trafic routier, ainsi que celles qui ne sont pas liées aux besoins directs des usagers, telles que carburant, restauration, détente, repos.

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

Les constructions liées aux besoins des usagers ne sont autorisées qu'à condition d'être implantées à l'intérieur des aires de service.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

US

CARACTERE DE LA ZONE US

Zone urbaine réservée aux constructions et équipements à usage sportif et de loisirs.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'habitation et les habitations isolées
- les lotissements à usage d'activités économiques et les activités économique isolées
- les installations classées soumises à autorisation et de type SEVESO,
- les carrières,
- tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme, et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (Cf. annexe 4 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme.
- les installations et constructions à usage agricole.
- les sous-sols enterrés.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation du réseau public, le branchement à celui-ci sera alors rendu obligatoire.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade,

une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est souhaitée, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace aux dépens des décors de façades inutiles et ostentatoires.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension l'identique l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples, ou être constituées d'un assemblage de volumes sobres .

IMPLANTATION

L'implantation de ces constructions à caractère public devra être conçue de bénéficier d'un rapport convivial et de qualité avec les limites d'emprise des rues et des places et devront se démarquer des implantations des constructions à usage d'habitation

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples et planes sans élément ostentatoire inutile.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas apparaître comme des éléments rapportés mais de participer à la composition générale .

Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On privilégiera des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes.

On privilégiera des menuiseries et des ferronneries dont la forme et la nature divergent des menuiseries et ferronneries traditionnelles.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone urbaine réservée aux constructions à usage d'activité.

Elle comporte le secteur UXi, correspondant à la zone inondable de la Bourbince ; et le secteur UXe, correspondant aux abords de la RD 979 entre l'intersection « Voie communale n°2 / RD 979 » et le rond-point.

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

Article 1 – UX : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements à usage d'habitation et les habitations isolées,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf. annexe 3 du règlement),
- Les dépôts de véhicules,
- Les installations et constructions à usage agricole,
- Les sous-sols enterrés.

Article 2 – UX : occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol ne sont pas admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

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

Dans les secteurs de nuisances sonores du présent dossier, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux arrêtés préfectoraux des 9 et 29 juin 1999.

Dans le secteur UXi :

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ne sont autorisées que si le niveau de plancher se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UX : accès et voirie

I - Accès :

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

Tout nouvel accès supplémentaire même collectif est interdit sur la RD 979.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 – UX : desserte par les réseaux

I – Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement :

1. Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs

adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation de réseau public, le branchement à celui-ci sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un système d'assainissement autonome sera obligatoire et à la charge exclusive des bénéficiaires. Ceux-ci devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Le système d'assainissement devra être mis hors d'état de servir lors de la réalisation de réseau public, le branchement à celui-ci sera rendu obligatoire.

Article 5 – UX : caractéristiques des terrains.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 6 – UX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Un recul minimum de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et de 25 mètres pour les constructions à usage d'activité, est imposé par rapport à l'axe de la RD 979 hormis dans le sous-secteur e.

Le long du canal, toute construction devra s'implanter à plus de 10 mètres de l'emprise publique du Canal du Centre.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans l'alignement du bâtiment initial par rapport à la voie publique, pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Règle particulière au secteur UXe :

Un recul compris entre 5 et 12 mètres pour les constructions à usage d'activité, est imposé par rapport à l'emprise publique.

Article 7 – UX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau :

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

2. Pour les autres constructions

Si la parcelle voisine est en zone UX, AUX ou ZAC, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite,

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, AUX et ZAC, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative.

Article 8 – UX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 9 – UX : emprise au sol

L'emprise au sol de la construction ne devra pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Article 10 – UX : hauteur maximum des constructions

La hauteur de constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avec terrassements jusqu'au point le plus haut, hors cheminées et autres éléments techniques.

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

Article 11 – UX : aspect extérieur

L'article R111-21 du Code de l'urbanisme demeure applicable :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 de perspective monumentale.

CONSIDERATIONS GENERALES

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est souhaitée, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace aux dépens des décors de façades inutiles et ostentatoires.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

REGLES ARCHITECTURALES

POUR LES BATIMENTS D'HABITATION :

VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples de forme orthogonale sauf adaptation aux contraintes du parcellaire.

Les constructions seront couvertes soit d'une toiture à deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 80 %, soit d'une toiture à un seul pan dont la pente sera inférieure à 25 %, soit d'une toiture terrasse.

Pour les vérandas en bois ou en structure métallique, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale et des matériaux différents.

COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts soit de tuiles creuses ou plates à emboîtement selon la pente du toit. Les tuiles béton sont autorisées. Dans ce cas, l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit,

Les toitures à un seul pan à faible pente seront couvertes en zinc ou en bacs acier mats, dans ce cas l'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis ou de verrières intégrés dans la pente du toit,

Les toitures terrasses sont autorisées et le système d'étanchéité sera recouvert de gravillons clairs ou d'herbe. On s'attachera à souligner l'acrotère par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées.

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas apparaître comme des éléments rapportés mais de participer à la composition générale.

On privilégiera des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur, et les bacs acier peints sont autorisés.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement aux limites d'emprise publique.

En covisibilité avec le domaine public, on privilégiera les façades comportant des ouvertures ou des vitrines.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage, etc., ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardage en métal laqué, fibre-ciment teinté, produit verriers, aluminium, etc.).

La couverture sera de teinte foncée en zinc bacs acier et mate, ou fibre-ciment teinté. La pente des toits sera inférieure à 30 % et le chéneau pourra être masqué par un acrotère.

Les enseignes seront accrochées à la façade et ne débordent pas de l'acrotère ou du chéneau.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les éléments en superstructure nécessaires à l'aération, à l'éclairage, au désenfumage, etc., sont autorisés sur les toitures terrasses ou à très faible pente et devront être masqués depuis l'espace public par un acrotère.

Article 12 – UX : stationnement

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, dont 1 au moins à l'air libre.
- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 100 % de la Surface Hors Œuvre Net (SHON) pour les activités commerciales.
- 25 % de la Surface Hors Œuvre Net (SHON) pour les entrepôts.
- 50 % la Surface Hors Œuvre Net (SHON) pour les autres activités.

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

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 de l'alinéa 3,4 et 5) du Code de l'urbanisme.

Article 13 – UX : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Ils seront inaccessibles aux véhicules et représenteront au minimum 15 % de la surface de la parcelle.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé.
Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – UX : coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.