

VILLE DE TRELON

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N° 1 RÈGLEMENT

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

CREA TERRE
16, rue Clavon
59132 TRELON

Tél 03 27 57 10 59

Plan d'occupation des sols
Rendu public le : 19/12/1983
Approuvé le : 9/12/1986
Modifié le : 18/12/1996

Plan local d'urbanisme
Révision achevée selon disposition
de la loi N° 2000.1208 du 13/12/2000
Le

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN
- ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS
- ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA
- CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
- CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD
- CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE
- CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU
- CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU
- CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
- CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ANNEXES

VILLE DE TRELON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA
- CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
- CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD
- CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE
- CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

| |
|---|
| <p>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</p> |
|---|

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UA couvre les quartiers anciens et historiques du Centre Bourg, à très forte densité, et à vocation mixte : habitat, commerce, services.

Elle comporte un secteur UAa correspondant à la Place et ses abords immédiats.

Ce secteur nécessite une conservation et une réhabilitation architecturale. Il constitue un quartier à protéger au sens de l'article L 123.1 § 7 du Code de l'Urbanisme, où le permis de démolir est exigible, conformément aux dispositions de l'article L 430.2 du même code.

Les immeubles existants, en ce secteur, sont soumis a des dispositions spéciales, quant aux parties visibles à partir des espaces publics, en ce qui concerne : les possibilités de transformation, ainsi que leur aspect extérieur.

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

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS :

- La construction de bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, hôtellerie, services.
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, ainsi que la création, l'extension ou la transformation desdits établissements.
Les installations classées devront satisfaire aux prescriptions des lois et règlements en vigueur au moment de leur implantation.
Ne seront autorisées que l'implantation d'installations qui ne présentent pas d'atteintes graves à l'environnement ou à la santé publique.
- Les aires de jeux, de sports, de stationnement ouverte au public
- Les abris publics
- Dans le secteur UAa :
Les transformations de parties d'immeubles visibles à partir des espaces publics, dans les limites autorisées par l'article UA11
La construction d'immeubles sur terrains définis comme constructibles
La reconstruction d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir
La démolition des parties visibles d'un immeuble, à partir d'espaces publics, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les modes d'occupation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UA.1
- Les constructions à usage agricole ou d'élevage
- Les terrains de camping, caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes
- L'ouverture de carrières

- Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux rendus indispensables aux fins de réaliser les constructions et installations autorisées sur les lieux de l'opération
- L'installation de poteaux et pylônes d'une hauteur supérieure à 12,00 m
- L'installation d'antennes d'émission réception dont les dimensions sont supérieures à 4,00 m

En secteur UAa, les transformations des parties d'immeubles visibles à partir des espaces publics, sauf dans les cas prévus à l'article UA1.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, défense-incendie, et protection civile
- En bordure des voies publiques départementales, il ne peut être aménagé qu'un seul accès par unité foncière. Deux accès conçus en sens unique peuvent également être aménagés lorsque la largeur du terrain, sur la voie publique, est au moins égale à 30 m.
- Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou sur laquelle elles ont accès.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement par canalisation souterraine, aux réseaux d'assainissement est obligatoire, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

Les eaux usées ou résiduaires ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

SECTEUR UAa

Dans ce secteur, les renforcements ou remplacements des réseaux existants de distribution doivent être réalisés autant que possible en souterrain.

Toutefois certains réseaux pourront être accrochés aux façades en prenant soin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois :

- Lorsque le projet jouxte un bâtiment en bon état, et d'importance comparable, située en retrait de l'alignement, la construction peut être édifiée dans le prolongement de la façade existante
- Lorsque le projet concerne un terrain dont la largeur est supérieure à 20 mètres, le retrait par rapport à l'alignement est autorisé, et doit alors prolonger l'alignement dominant du front bâti existant uniquement en ce qui concerne les constructions principales.
- Dans le cas de « dents creuses » le projet de construction doit être édifié dans le prolongement de la façade de l'une des constructions voisines. Lorsque l'un des bâtiments voisins respecte la règle d'implantation définie plus avant, la construction en « dents creuses » doit être édifiée selon cette même règle.
- Des dérogations, en application de l'article R 111.20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être légalement autorisées, si les atteintes qu'elles portent à l'intérêt général ne sont pas excessives, eu égard à l'intérêt que présentent ces dérogations, quant au respect du caractère des immeubles et des voies du quartier.
Les dites dérogations ont pour but de permettre une politique de restauration, réhabilitation, construction sur une parcelle vacante, reconstruction d'un bâtiment vétuste.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation d'une construction peut être effectuée :

- Soit en limite parcellaire
- Soit en respectant un prospect qui ne peut être inférieur à 3 mètres

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies seront vues sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal, sauf dans les cas de reconstruction.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des immeubles à construire, ou reconstruire, dans la présente zone déjà bâtie doit être égale, soit aux hauteurs minimales ou maximales des bâtiments principaux existants aux environs immédiats de l'immeuble en cause, soit comprise entre ces 2 hauteurs.

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.

Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics, à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, édifices culturels, équipements publics d'infrastructure. Néanmoins les projets dépassant la hauteur fixée ci-dessus doivent être justifiés par des contraintes techniques ou d'ordre fonctionnel.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

1°) DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou installations nouvelles, ou à modifier sont, de par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations de quelque nature que ce soit, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, ainsi que l'aspect général du quartier, et son architecture traditionnelle ainsi que les couleurs dominantes des matériaux existants.

Sont autorisés tous matériaux fabriqués (brique creuse, parpaing, etc...) à condition qu'ils soient recouverts d'un enduit ou d'un parement respectant l'architecture environnante.

Sont interdits, les panneaux de plastique, les tôles ondulées, les peintures d'imitation, les expressions d'architecture de pastiche, ou étrangères à la région.

Les façades commerciales doivent être traitées à l'aide de matériaux présentant les mêmes aspects et couleurs, que le reste de la façade, dans le respect de l'architecture environnante.

Les ouvertures de vitrines doivent avoir leurs axes dans celui des baies percées à l'étage, ou s'aligner sur leurs jambages extérieurs.

Les matériaux de couverture seront de couleur NOIR BLEUTE. Des dérogations peuvent être accordées lors d'extension de bâtiments présentant une autre couleur de couverture. Les toitures terrasses sont interdites.

Les enseignes et publicités sont autorisées uniquement sur le rez de chaussée des façades commerciales. Elles devront être conformes à la législation en vigueur au moment de leur installation.

Les antennes et paraboles pylônes visibles à partir des espaces publics, devront être d'une couleur proche de la couleur dominante de leur lieu d'implantation.

Il est rappelé que les antennes paraboliques dont le diamètre excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable à leur installation (article R.422.2m du Code de l'Urbanisme)

2°) DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTION UAa

Les dispositions qui suivent ne sont applicables qu'à la partie visible des immeubles à partir des espaces publics.

L'architecture des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celle des bâtiments anciens sis à proximité immédiate. Les matériaux utilisés devront présenter des aspects et couleurs identiques aux matériaux d'origine utilisés pour les bâtiments existants évoqués plus avant.

A l'occasion des travaux de restauration, de réhabilitation sur des immeubles existants, l'aspect de l'immeuble dans son état d'origine doit être autant que possible, maintenu ou restauré dans tous les aspects : matériaux, couleurs, menuiseries, décors, etc... sauf travaux visant à améliorer l'insertion de l'immeuble dans son environnement immédiat.

En façade les murs de clôture seront obligatoirement en matériaux identiques à ceux de la façade du bâtiment principal.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installation propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondants aux besoins de l'immeuble à construire.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les dispositions du paragraphe premier ne sont pas applicables dans les cas suivants, pour les habitations lorsque :

- elles sont édifiées à l'alignement
- elles sont édifiées sur un terrain de superficie égale ou inférieure à 300 mètres carrés
- la façade du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres
- l'opération comporte moins de 3 logements

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Tout arbre haute tige abattu doit être remplacé

- Les plantations existantes doivent être maintenues en proportion équivalente.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

*ARTICLE UA15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL*

Sans objet

| |
|--|
| CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB |
|--|

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation mixte : habitat, commerces, services, activités.

Elle couvre le tissu urbain du Centre Bourg à la périphérie de la partie agglomérée de la Commune.

Elle comporte : un secteur UBa, qui constate l'existence d'un complexe socio-éducatif, touristique et sportif, en constante évolution.

Deux secteurs UBb qui constatent l'existence de complexes socio-éducatifs, d'hébergement de personnes âgées, et de soins pour handicapés, lesquels complexes sont en constante évolution.

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

ARTICLE UBI – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- La construction de bâtiments à usage d'habitation, de commerces, de services, d'artisanat et hôtellerie
- L'extension ou la transformation des bâtiments, des exploitations agricoles existantes, à condition que soient prises toutes dispositions pour éviter les nuisances
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, ainsi que la création, l'extension ou la transformation desdits établissements
 Les installations classées devront satisfaire aux prescriptions des lois et règlements en vigueur au moment de leur implantation
 Ne seront autorisées que les implantations d'installations qui ne présentent pas d'atteintes graves à l'environnement ou à la santé publique
- Les aménagements et extensions de terrain de camping et de caravaning existants
- La création, l'extension d'aires de jeux, et de sports
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les abris publics

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme)

SONT ADMIS DANS LE SECTEUR Uba :

- L'implantation d'équipements socio-éducatifs et sportifs
- L'implantation d'activités compatibles avec le caractère du secteur
- Les équipements sociaux
- Les bâtiments à usage hôtelier et de restauration

- L'ouverture d'un terrain de camping caravanning
- La restauration du patrimoine industriel existant dans un but culturel

SONT ADMIS DANS LES SECTEURS UBb :

- L'implantation d'équipements socio-éducatifs et sportifs
- l'implantation d'activités compatibles avec le caractère du secteur
- les équipements sociaux

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- la création des terrains de camping, caravanning, ou de parcs résidentiels de loisirs, exception faite quant au secteur Uba
- L'ouverture de carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations projetées.
- Les modes d'occupation du sol prévues à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UB1
- Les batteries de garages individuels de plus de 5 places
- Les constructions à usage d'activités autres que celles autorisées à l'article UB1.
- L'installation de poteaux et pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- L'installation d'antennes d'émission réception dont les dimensions sont supérieures à 4 mètres

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIES

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

En Bordure des voies publiques départementales, il ne peut être aménagé qu'un seul accès par unité foncière. Deux accès conçus en sens unique peuvent également être aménagés lorsque la largeur du terrain, sur la voie publique est au moins égale à 30 mètres.

Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement, ou sur laquelle elles ont accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

ARTICLE UB4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement par canalisations souterraines étanches aux réseaux d'assainissement est obligatoire, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

Les eaux usées ou résiduaires ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement dans les conditions fixées par la législation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsque celui-ci sera établi.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou des puits perdus sont interdits.

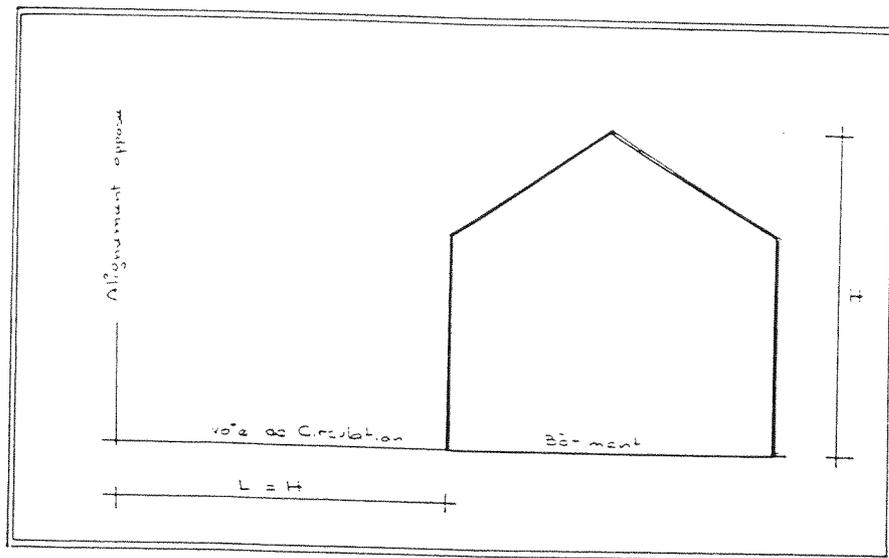
ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sauf plan d'alignement contraire, contraintes de visibilité dans les carrefours et virages.

Ces dispositifs ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction au même emplacement, après sinistre des bâtiments existants.



ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation d'une construction peut être effectuée :

- soit sur une limite parcellaire
- soit en respectant un prospect de 3,00 m

Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les bâtiments d'une hauteur à l'égout du toit égale ou inférieure à 3,20 m, dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,80 m.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 40 mètres d'un espace boisé, pour des raisons de sécurité, en cas d'intempéries.

Dispositions non applicables en cas de reconstruction au même emplacement après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, sauf dans le cas de reconstruction.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des immeubles à construire ou reconstruire dans la présente zone déjà bâtie, doit être égale : soit aux hauteurs minimales ou maximales des bâtiments principaux existants dans l'environnement immédiat des immeubles en cause, soit comprise entre ces deux hauteurs.

La hauteur maximum de construction à usage d'activité est fixée à 12 mètre au faîtage.

La règle de hauteur absolue ne s'applique pas aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure et aux édifices culturels.

Les projets dépassant la hauteur fixée ci-dessus doivent être justifiés par des contraintes techniques ou d'ordre fonctionnel.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou installations nouvelles ou à modifier sont de part leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les expressions d'architecture de pastiche ou étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux utilisés pour les toitures seront de couleur NOIR BLEUTE

Les matériaux ondulés ou profilés ne sont autorisés que pour la couverture d'annexes et bâtiments à usage d'activité.

Des dérogations peuvent être accordées pour :

- extension de bâtiments existants présentant une autre couleur de couverture
- L'emploi de matériaux translucides pour : les serres, vérandas, capteurs solaires et autres procédés de récupération d'énergie, sous réserve d'une bonne intégration architecturale

Les toits à une seule pente ne sont tolérés que pour des ajouts de faible importance à la construction principale

Les antennes, paraboles et pylônes visibles à partir des espaces publics devront présenter une couleur proche de la couleur dominante de leur lieu d'implantation

Les toitures terrasses sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur limite de 2 mètres, tant en bordure de voie, qu'en limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie

Elles pourront comporter des murs bahuts à conditions que ceux ci ne dépassent pas 0,50 m de hauteur. Exception faite en ce qui concerne les voies à forte pente, où la hauteur dudit mur bahut devra être adaptée à l'esthétique environnante.

Les clôtures pleines en limites séparatives ne sont autorisées que lorsqu'elles sont justifiées : par le mode d'occupation du sol, ou par le caractère des constructions voisines, leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que des installations similaires doivent être enterrées ou masquées par des plantation de végétaux de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou privée.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondants aux besoins de l'immeuble à construire.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les dispositifs du paragraphe premier, ne sont pas applicables dans les cas suivants pour les habitations lorsqu'elles sont édifiées :

- à l'alignement
- sur un terrain d'une superficie égale ou inférieure à 300 m²
- la façade du terrain est égale ou inférieure à 10 m
- si l'opération comporte moins de 3 logements.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation concernant un terrain d'une superficie au moins égale à 1 hectare doivent comporter un espace vert planté commun à tous les lots dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de celle du terrain utilisé lorsque la densité de construction est supérieure à 15 logements à l'hectare.
- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants et R. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le maillage de haies figurant au plan constitue un élément de qualité paysagère important. La préservation de cette structure est soumise aux prescriptions des articles L.123.1.7° et L.442.2 du Code de l'Urbanisme.
En conséquence, les haies précédemment définies peuvent être : déplacées, remplacées, recomposées, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. De tels travaux doivent faire l'objet de la demande d'autorisation préalable prévue à l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable est fixé à 0,60 pour les constructions à usage d'habitation.

Il est porté à 1 pour les constructions à usage d'activité.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicables aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaires, hospitaliers ou culturels ni aux équipements d'infrastructures.

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, salles de bains) n'est pas soumise au COS dans la limite de 5 m².

ARTICLE UB15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé :

- Pour les terrains qui ne permettent pas, en application de ce coefficient, la construction d'un bâtiment de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois la surface de plancher autorisée ne peut dépasser 100 m².
- Pour permettre la reconstruction sur un même terrain en cas de sinistre d'un immeuble de même destination, et dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre correspondant à celle de l'immeuble détruit.
- Pour permettre la création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité, et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans la limite des 25 m².

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol visé ci-dessus n'est plus subordonné au versement de la participation prévue à l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R.332.1 à R.332.14 dudit Code en application des dispositions de la Loi N° 2000.1208 du 13 Décembre 2000.

| |
|---|
| <p>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</p> |
|---|

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine de faible densité d'occupation.

Elle correspond à des terrains sis en périphérie de l'agglomération pouvant accueillir des petites activités sans nuisance.

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

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La construction des bâtiments à usage d'habitation, commerces, services, artisanat

L'extension ou la transformation des bâtiments des exploitations agricoles existantes, à condition que soient prises toutes dispositions pour éviter les nuisances.

Les aires de jeux, de sport ouvertes au public

Les abris publics et le mobilier urbain.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, ainsi que la création, l'extension ou la transformation desdits établissements.

Les installations classées devront satisfaire aux prescriptions des lois et règlements en vigueur au moment de leur implantations.

Ne seront autorisées, que l'implantation d'installation, qui ne présentent pas d'atteintes graves à l'environnement ou à la santé publique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments collectifs à usage d'habitation
- les camping, caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par l'implantation de construction ou d'infrastructures.

- le mode d'occupation du sol prévu à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UD1.
- Les activités non mentionnées à l'article UD1
- L'installation de poteaux et pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m
- L'installation d'antennes d'émission réception dont les dimensions sont supérieures à 4 Mètres. -

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

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

En bordure des voies publiques départementales, il ne peut être aménagé qu'un seul accès par unité foncière, deux accès conçus en sens unique peuvent également être aménagés lorsque la largeur du terrain, sur la voie publique est au moins égale à 30 mètres.

Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique, qui les dessert directement ou sur laquelle elles ont accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour.

Elles ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement par canalisations souterraines aux réseaux d'assainissement est obligatoire, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

Les eaux usées ou résiduaires ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement dans les conditions fixées par la législation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

Les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau, lorsque celui-ci sera établi.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou des puits perdus sont interdits.

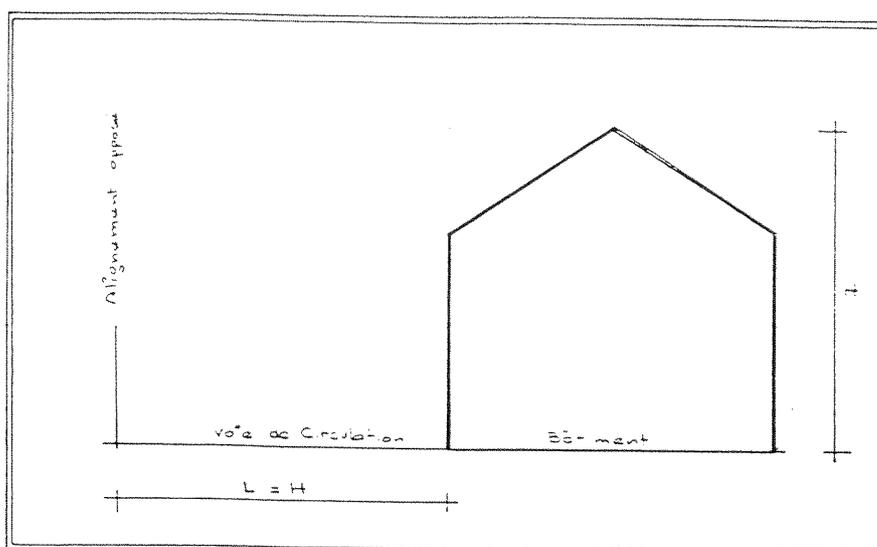
ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sauf plan d'alignement contraire, contraintes de visibilité dans les virages et carrefours.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction au même emplacement, après sinistre des bâtiments existants.



ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation d'une construction peut être effectuée :

- soit sur une limite séparative
- soit en respectant un prospect de 3,00 m

Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les bâtiments d'une hauteur à l'égout du toit égale ou inférieure à 3,20 m, dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,80 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 40 mètres d'un espace boisé pour des raisons de sécurité en cas d'intempéries.
Dispositions non applicables en cas de reconstruction au même emplacement après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, sauf dans le cas de reconstruction.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD9- EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne doit comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée, ni dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'activité est fixée à 10 m au faîtage.

La règle de hauteur absolue ne s'applique pas aux bâtiments publics, à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, aux édifices culturels, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure. Les projets dépassant la hauteur fixée ci-dessus doivent être justifiés par des contraintes techniques ou d'ordre fonctionnel.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou installations nouvelles ou à modifier sont de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les expressions d'architecture de pastiche ou étrangères à la région sont interdites.

Les matériaux utilisés pour les toitures seront de couleur NOIR BLEUTE

Les matériaux ondulés ou profilés ne sont autorisés que pour la couverture des annexes et bâtiments à usage d'activités.

Des dérogations peuvent être accordées pour :

- extension des bâtiments existants présentant une autre couleur de couverture
- l'emploi de matériaux translucides pour : les serres, vérandas, capteurs solaires et autres procédés de récupération d'énergie, sous réserve d'une bonne intégration architecturale

Les toits à une seule pente ne sont tolérés que pour des ajouts de faible importance à la constructions principale.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les antennes, paraboles et pylônes visibles à partir d'espaces publics devront présenter une couleur proche de la couleur dominante de leur lieu d'implantation.

Les clôtures d'une hauteur limite de deux mètres, tant en bordure de voie, qu'en limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire voie

Elles pourront comporter des murs bahuts à conditions que ceux-ci ne dépassent pas 0,50 m de hauteur.

Exception faite en ce qui concerne les voies en forte pente, où la hauteur dudit mur bahut devra être adaptée à l'esthétique environnante.

Les clôtures en limites séparatives pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles sont justifiées par le mode d'occupation du sol, ou par le caractère des constructions voisines. Leur hauteur maximum ne peut excéder 2 mètres.

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que des installations similaires, doivent être enterrées ou masquées par des plantations de végétaux de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou privée.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondants aux besoins de l'immeuble à construire.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les dispositions du paragraphe premier, ne sont pas applicables dans les cas suivants, pour les habitations lorsqu'elles sont édifiées :

- à l'alignement
- sur un terrain d'une superficie égale ou inférieure à 300 m²
- la façade du terrain est égale ou inférieure à 10 mètres
- si l'opération comporte moins de 3 logements

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation concernant un terrain d'une superficie au moins égale à 1 hectare doivent comporter un espace vert planté commun à tous les lots, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de celle du terrain utilisé lorsque la densité de construction est supérieure à 15 logements à l'hectare.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le maillage de haies figurant au plan constitue un élément de qualité paysagère important. La préservation de cette structure est soumise aux prescriptions des articles L.123.1.7° et L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les haies précédemment définies peuvent être : déplacées, remplacées, recomposées à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. De tels travaux doivent faire l'objet de la demande d'autorisation préalable prévue à l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation.

Il est fixé à 0,50 lorsque la surface de plancher hors œuvre à usage d'activité représente au moins 50 % de la surface de plancher hors œuvre totale de la construction.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier aux édifices culturels ni aux équipements publics d'infrastructure.

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitation des occupants (destinés à la création de WC, salles de bains) n'est pas soumise au COS dans la limite de 5 m² par logement.

ARTICLE UD15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé :

- Pour les terrains qui ne permettent pas en application de ce coefficient, la construction d'un bâtiment de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois la surface de plancher autorisée ne peut dépasser 100 m².
- Pour permettre la reconstruction, sur un même terrain en cas de sinistre d'un immeuble de même destination, et dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre correspondant à celle de l'immeuble détruit.
- Pour permettre la création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans la limite de 25 m².

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol visé ci-dessus n'est plus subordonné au versement de la participation prévue à l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R.332.1 à R.332.14 dudit Code en application des dispositions de la Loi N° 2000.12.8 du 13 Décembre 2000.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</p> |
|--|

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont la vocation essentielle est de recevoir des établissements à usage industriel, artisanal, commercial ou de service.

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

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- La construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial ou de services
- Les bâtiments à usage d'habitation destinés : au logements des personnes et de leur famille, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou la sécurité des établissements édifiés dans la zone
- Les opérations de nivellement liées à l'implantation des installations et à la réalisation de leurs systèmes d'épuration.
- Les installations classées devront satisfaire aux prescriptions des lois et règlements en vigueur au moment de leur implantation.
Ne seront autorisées que l'implantation d'installation qui ne présentent pas d'atteintes graves à l'environnement ou la santé publique.
- L'installation de poteaux, pylônes, paraboles, antennes d'émission réception dont l'implantation est réglementée par l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont Interdits :

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article UE1.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, les matériaux de démolition, les déchets tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors qu'ils sont situés dans les marges de recul, ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la zone.
- L'ouverture de carrières, des affouillements, exhaussements des sols, sauf s'il s'agit de modifications des sols nécessaires aux travaux de construction, ou destinés à satisfaire des impératifs de plan masse.

- Les camping et le caravanning sous toutes ses formes et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de bâtiments d'exploitation agricole.
- Les activités génératrices de pollution par le sol.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies à créer, ouvertes à la circulation des véhicules, doivent être adaptées à la destination et l'importance des constructions et installations à desservir.

Chaque lot ne peut avoir qu'un seul accès sur la voie de desserte.

Toutefois un second accès peut être autorisé pour les parcelles de plus d'un hectare, ou ayant plus de 80 mètres de façade.

Les accès des lots réservés aux véhicules doivent être aménagés :

- de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.
- de telle manière que la visibilité vers la voie de desserte soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 5 mètres en retrait de l'alignement.

Les accès sur les voies de la zone doivent être éloignés, de :

- 25 mètres des intersections de voies de desserte
- 25 mètres les unes des autres
- distances calculées à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures de chaussées

A l'intérieur de chaque parcelle, des aires de manœuvre doivent être aménagées pour permettre la sortie en marche avant des plus gros véhicules.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

EAU INDUSTRIELLE

La raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

ASSAINISSEMENT

- eaux usées domestiques -
Un raccordement par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire
- eaux résiduaires industrielles
Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés devant répondre au minimum aux spécifications des textes en vigueur et notamment les prescriptions applicables aux établissements industriels classés.
- eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant.

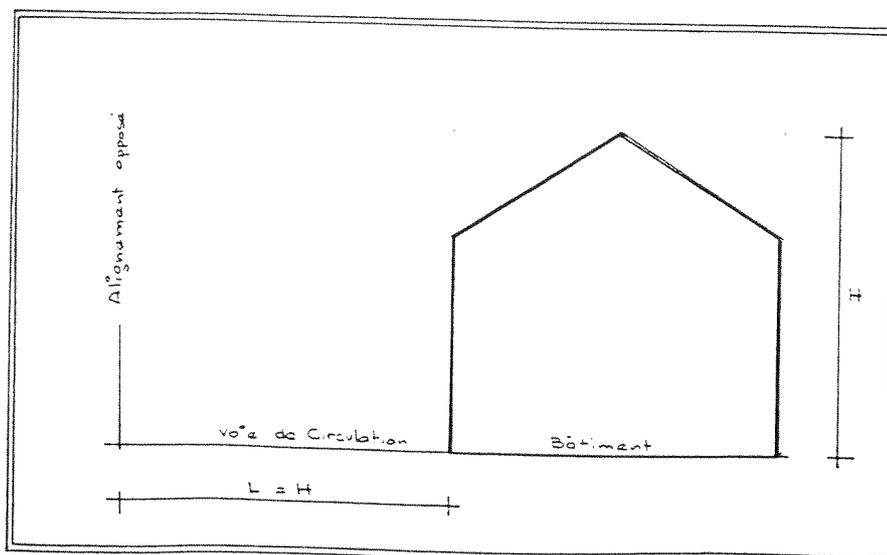
ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sauf plan d'alignement contraire, contraintes de visibilité dans les carrefours et virages.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction au même emplacement après sinistre des bâtiments existants.



ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative d'une parcelle doit être au moins égale à la hauteur dudit bâtiment, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois si deux entrepreneurs présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu. Ces dispositions ne peuvent être accordées que sur une seule limite séparative, d'une parcelle considérée.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elle-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres, sauf impératif technique ou fonctionnel dûment justifié.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures. Le dépassement de la hauteur absolue est admis, s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – PRINCIPE GENERAL

L'ensemble des bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains utilisés ou non, les aires de stationnement de dépôts, de stockage, etc...doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone et son environnement naturel.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux utilisés pour les toitures seront de couleur NOIR BLEUTE.

Des dérogations peuvent être accordées pour :

- l'extension de bâtiments existants présentant une autre couleur de couverture
- l'emploi de matériaux translucides pour des capteurs solaires et autres procédés de récupération d'énergie, sous réserve d'une bonne intégration architecturale

Les toits à une seule pente ne sont tolérés que pour des ajouts de faible importance, à la construction principale.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les antennes, paraboles, pylônes visibles à partir d'espaces publics devront présenter une couleur proche de la couleur environnementale dominante.

Les dépôts à l'air libre, sous réserve du respect de la législation en vigueur doivent être ceinturés de plantations denses, et de hautes tiges destinées à les rendre invisibles

Les citernes à gaz et à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, elles devront être dissimulées par des plantations denses

La publicité sous toutes ses formes, sur les voies ouvertes à la circulation publique, en bordure ou visible de celle-ci, doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Doivent être réservées en dehors des voies destinées à la circulation sur l'ensemble de la zone, les surfaces suffisantes :

- d'une part, pour l'évolution et le stationnement des véhicules de service et de livraison
- d'autre part, pour les véhicules du personnel et des visiteurs

En tout état de cause, la surface à prévoir ne doit pas être inférieure à 5 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente, 4 places pour 100 m² de surface de bureaux, 1 place de stationnement pour 100 m² hors œuvre industrielle, d'autant de stationnement que d'unités de logements autorisés.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Ces espaces, y compris les allées ouvertes à la seule circulation des piétons doivent couvrir au minimum 10 % de la superficie de chaque parcelle.

Pour les aires de parking, il doit être planté 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les abords doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel et les éléments voisins. Leur entretien devra être soigné.

Les espaces boisés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130 .1 et suivants et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Le maillage de haies figurant au plan constitue un élément de qualité paysagère important. La préservation de cette structure est soumise aux prescriptions des articles L.123.1.7° et L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les haies précédemment définies peuvent être : déplacées, remplacées, recomposées, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. De tels travaux doivent faire l'objet de la demande d'autorisation préalable prévue à l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UF3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, etc..
La largeur minimale de chaussée est fixée à 3,50 m.

Les caractéristiques des voies à créer ouvertes à la circulation des véhicules doivent être adaptées à la destination et l'importance des constructions et installations à desservir.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre doivent être aménagées pour permettre la sortie en marche avant des plus gros véhicules.

ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire à moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

ASSAINISSEMENT

- eaux usées domestiques

Leur raccordement par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement est obligatoire

- eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés devant répondre au minimum aux spécifications de textes en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En outre, ces effluents ne doivent pas contenir de substances qui ne soient pas biodégradables susceptibles de freiner ou de perturber le processus des stations d'épuration.

Toutefois, si deux industriels présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non-jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 3 mètres, sauf impératif technique ou fonctionnel dûment justifié.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures. Le dépassement de la hauteur absolue est admis, s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL

L'ensemble des bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains utilisés ou non, les aires de stationnement de dépôts, de stockage, etc. doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone et son environnement naturel.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux utilisés pour les toitures seront de couleur NOIR BLEUTE

Des dérogations peuvent être accordées pour :

- l'extension des bâtiments existants présentant une autre couleur de couverture

- l'emploi de matériaux translucides pour des capteurs solaires et autres procédés de récupération d'énergie, sous réserve d'une bonne intégration architecturale
- les toits à une pente ne sont tolérés que pour des ajouts de faible importance à la construction principal
- les toitures terrasses sont interdites
- les dépôts à l'air libre, sous réserve du respect de la législation en vigueur doivent être ceinturés de plantations denses et de hautes tiges destinées à les rendre invisibles.
- Les antennes, paraboles, pylônes visibles à partir d'espaces publics devront présenter une couleur proche de la couleur environnementale dominante.
- Les citernes à gaz et à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques. Elles devront être dissimulées par des plantations denses.
- La publicité, sous toutes ses formes, sur les voies ouvertes à la circulation publique, en bordures ou visibles de celles-ci, doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT

Doivent être réservées en dehors des voies destinées à la circulation sur l'ensemble de la zone, les surfaces suffisantes :

- d'une part pour l'évolution et le stationnement des véhicules de service et de livraison
- d'autre part, pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les abords doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel et les éléments voisins, leur entretien devra être soigné.

Les espaces boisés, figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le maillage de haies figurant au plan constitue un élément de qualité paysagère important. La préservation de cette structure est soumise aux prescriptions des articles L.123.1.7° et L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les haies précédemment définies peuvent être : déplacées, remplacées, recomposées à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. De tels travaux doivent faire l'objet de la demande d'autorisation préalable prévue à l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

*ARTICLE UF15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL*

Sans objet