

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 **Champ d'application territorial du plan**

La présente révision du Plan d'Occupation des Sols s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rives sur Fure.

Article 2 **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement d'un POS dispose le droit des sols local, applicable à l'ensemble des parties du territoire communal qu'il vise.
Un certain nombre de textes de portée supra-communale le conditionnent cependant.

Il y va en premier lieu des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme qui fixent le régime juridique des POS, plus particulièrement des articles L 123.1 et R 123.21.

Il y va également des Lois Nationales d'Aménagement et d'Urbanisme (LNAU) visées à l'article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

D'autres dispositions s'imposent à lui sous réserve de leur présence au POS.
Ainsi, en est-il des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal qu'il est fait obligation au POS de respecter.
Elles ne sont cependant opposables que pour autant que la liste figure au dossier d'annexes de celui-ci.

D'autres, enfin, dans des domaines spécifiques, intéressant l'urbanisme seulement pour partie, contingentent parallèlement les occupations et les utilisations du sol dans le principe de l'indépendance des législations.

Ainsi en est-il, par exemple :

- du régime des installations classées,
- du régime de celui de protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites.

Bien qu'intéressant seulement pour partie l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent directement aux actions publiques et privées urbaines, le permis de construire et les autres autorisations d'occuper le sol sanctionnant l'irrespect.

Il convient donc de savoir, que :

1. les dispositions du présent règlement de POS se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) dans les conditions précisées à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme : « *Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles : R111.2, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15, R111.21.* ».
2. les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale du domaine de l'urbanisme et à l'ensemble des règles applicables à la voirie située sur le territoire communal, qu'elles soient ou non réunies dans un règlement de voirie.

3. seules les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées dans le sous-dossier « Annexes » du présent dossier de P.O.S. sont opposables sur le territoire communal.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par la révision de POS est divisé en zones urbaines et zones naturelles selon la nomenclature et les définitions suivantes :

31. Zones urbaines

Zone UA Zone urbaine circonscrivant les territoires urbains les plus anciennement constitués du bourg et des écarts.

On y distingue 4 secteurs :

1. secteur UAa de la rue de la République,
 2. secteur UAb de redonne urbaine sur l'îlot bordé par la rue Sadi Carnot et la rue du Plan,
 3. secteur UAc de la Grande Fabrique et du Bas-Rjves,
 4. secteur UAd des écarts ; Le Mollard Bourcier, Les Pastières, Courbatière, Bois Vert, Le Mollard, Le Bourgeat et l'ancienne ferme Duquenoy.
- Vocation : logements, commerces, et services.

Zone UB Zone urbaine circonscrivant les secteurs résidentiels, passés ou de complément interstitiel.

Vocation : logements sous forme de constructions individuelles ou isolées) jumelées ou groupées et petits collectifs.

Zone UC Zone d'urbanisation mixte plus récemment constituée qui se distingue par l'hétéroclité de ses destinations et de la volumétrie du bâti.

Vocation : tout équipement et service public ou collectif, logements et activités de services.

Zone UI Zone urbaine circonscrivant les secteurs accueillant des industries.

Zone UJ Zone urbaine circonscrivant les territoires dans lesquels ont vocation à prendre place les établissements réservés à l'accueil d'activités de logistique et leurs services associés.

Zone UP Zone urbaine circonscrivant les secteurs des jardins potagers établie en application de dispositions de l'article L 123.1 9° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Zone US Zone d'emprise des voies et constructions de la SNCF, destinée à l'implantation des bâtiments, activités et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, Vocation : infrastructures de transport ferroviaire.

32. Zones naturelles

Zone NA Zone d'urbanisation future

La zone NA circonscrit les territoires, desservis ou non par les équipements, qui sont destinés à l'urbanisation, à moyen ou long terme.

On distingue :

- Secteurs I NA indicé : destinés à l'urbanisation dans un dispositif d'aménagement cohérent défini par le règlement.
 - I NAa destiné aux logements, services à la personne et aux entreprises
 - INAi sites d'accueil d'activités industrielles
 - INAj destinée à l'accueil d'activités de logistique et leurs services associés dans le secteur de l'échangeur de Rives.

Les constructions seront regroupées dans un aménagement portant sur l'ensemble de chacun des deux sous secteurs indiqués sur le document graphique. Ces opérations devront s'inscrire dans un aménagement cohérent, intégrant les équipements nécessaires à leur fonctionnement et devront proposer une liaison avec la zone II NA périphérique (désenclavement des parcelles le long de la RD 119 pour le sous-secteur 1 et liaison avec la zone II NA le long de la RD 50f pour le sous-secteur 2).

- Secteurs II NA, inconstructible et inaménageable en l'état : destiné à une urbanisation future, par la voie d'une modification, d'une révision du POS, ou encore la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.).

Zone NC Zone de richesses naturelles protégée en raison de la valeur agricole des terres, des richesses du sol ou du sous-sol et constructible pour cela dans des conditions limitativement énumérées.
Destination : activités agricoles, carrières et gravières.

Elle comprend un secteur NCa qui correspond à l'exploitation de carrière et un secteur NCr qui circonscrit une zone à risque sur une ancienne champignonnière.

Zone ND Zone protégée en raison de la présence d'entités paysagères sensibles ou de l'existence de phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- NDI correspondant à une zone de protection naturelle et patrimoniale visant à la valorisation-reconversion à terme dans le champ des loisirs et de la culture.
- NDr qui circonscrit une zone à risque sur une ancienne champignonnière.

Certains secteurs de ces zones sont indicés « pr », ils circonscrivent les périmètres de protection des captages.

La définition complète des zones et les conditions précises dans lesquelles sont constructibles ou aménageables les terrains situés au sein de chacune d'elles figurent au titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines et au titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles, du présent règlement.

Article 4

Adaptations mineures

Conformément au 4° alinéa de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le règlement et les annexes du présent dossier de Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cependant, conformément au droit positif, les travaux sur les immeubles existants non conformes à certaines dispositions du présent règlement, en l'absence de dispositions spécialement applicables à ces modifications ne se verront pas refuser d'autorisation de faire s'ils doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions. (CE sect°, 27.05.1988, Mme Sekler, rec. p. 223 ; CE sect°, 15.05.1992, M. Sthaly, rec. p. 214 ; CE sect°, 31.07.1992, Epoux Dupuy, rec. tab. p. 1393).

Article 5 Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles

5.1. Exceptions aux dispositions de l'article 9 et de l'article 10 des règlements de zones (toutes zones)

L'édification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels qui, à raison de leur vocation publique « emblématique », requièrent une expression architecturale et urbaine singulière ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 9 et de l'article 10 du règlement de leur zone.

Il en va de même pour ce qui concerne le changement de destination et la modification du bâti existant sans création de S.h.o.b..

5.2. Recul des constructions par rapport à la Fure et autres ruisseaux et torrents (toutes zones)

Afin de permettre le passage des engins de curage nécessité par les obligations de sécurité publique, un recul de 4 m minimum par rapport au sommet de la berge sera respecté pour tout remblai ou ouvrage.

Les constructions nouvelles respecteront un recul de :

- 25 m par rapport à l'axe du lit des ruisseaux et torrents encaissés présentant des berges sujettes à érosion,
- 10 m par rapport à l'axe du lit dans les autres cas.

5.3. Bâtiment sinistrés (toutes zones)

En toutes zones, par exception le cas échéant aux dispositions du règlement de la zone qui en interdiraient la réédification, la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans le volume ancien et sans changement de destination, est autorisée dans un délai de deux ans suivant le sinistre.

5.4 Recul par rapport aux voies supracommunales (toutes zones)

Pour l'implantation des ouvrages et constructions, les reculs à observer sont les suivants :

- 30/70 m (emprise/trouée) par rapport à l'axe de la RN 85
- 10/20 m (emprise/trouée) par rapport à l'axe de la RD 12, RD 12a, RD 12c, RD 45, RD 50
- E (emprise existante) / 30 m (emprise/trouée) par rapport à l'axe de la RD50f
- E (emprise existante) / 30 m (emprise/trouée) par rapport à l'axe de la RD519
- E (emprise existante) / 70 m (emprise/trouée) par rapport à l'axe de la RD119

Article 6 Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

61. Général

Pour l'application des dispositions des articles 1 et 2 des différents règlements de zone des titres II et III du présent règlement, les activités et services référencés par certaines des occupations et utilisations du sol qui y sont visées sont définies dans le tableau rangé en fin du présent titre.

62. Annexes

Pour l'application des dispositions des titres II et III du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions répondant aux six conditions suivantes :

- constructions ayant leur propre entrée/sortie,
- constructions détachées du bâtiment principal ou accolées au bâtiment principal,
- constructions dont le terrain d'assiette supporte déjà une construction d'une Shob supérieure à 4 fois la leur,
- dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction déjà en place,
- d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout du toit,
- ne constituant pas de la Shon.

Bien qu'ils constituent de la Shon, les abris de jardin, dans la définition qui en est fournie au paragraphe 6.6, sont assimilés à des annexes dans le présent règlement.

63. Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage.

L'article 647 du Code Civil disposant : « Tout propriétaire peut clore un héritage, sauf exception portée en article 682 », les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un document réglementaire comme l'est un PS, un PAZ ou un règlement de lotissement.

Il convient cependant de savoir qu'en application du 1^o alinéa de l'article L 441.3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

64. Emprise au sol des constructions et implantation des constructions souterraines par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou encore sur une même propriété

Les dispositions des articles 6,7, 8 et 9 des différents règlements de zones ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages souterrains.

Le caractère souterrain s'apprécie par rapport au sol riverain immédiat des constructions ou ouvrages concernés une fois les travaux achevés.

65. Logements individuels isolés, jumelés, groupés et collectifs

Pour l'application des dispositions des titres II et III du présent règlement, les termes « *logements individuels isolés, jumelés, groupés et logements collectifs* » sont entendus comme suit :

- un logement individuel est une construction accueillant un logement et un seul. Il est isolé lorsqu'il n'est contigu à aucune autre construction.
- les logements individuels groupés sont des ensembles de logements individuels contigus les uns aux autres, chaque logement ayant son entrée personnelle.
- les logements individuels jumelés sont des logements groupés deux à deux.
- les logements collectifs sont des constructions réunissant des appartements accessibles par une entrée commune.

66. Abri de jardin

Pour l'application des dispositions des titres II et III du présent règlement, le terme « abri de jardin » est entendu comme suit :

Un abri de jardin est une construction ouverte ou fermée d'une surface inférieure à 10 m² destiné à la remise du matériel d'entretien des terrains potagers ou des constructions et des parties végétales ou minérales de leur terrain d'assiette.

Article 7

Rappel, informations et recommandations

71. Lutte contre le bruit

Les bâtiments d'habitation situés de part et d'autre de l'A 48, la RN 85 et la RD 519, doivent satisfaire aux conditions d'isolation visées dans l'arrêté préfectoral du 27 avril 1999 relatif au classement sonore des voies de la commune de Rives. Cet arrêté se trouve dans le dossier 4. « Annexes ».

72. Terrains riverains du domaine public ferroviaire

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 18 juillet 1845, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 m du chemin de fer, ce dernier terme s'entendant de l'alignement sur le domaine public ferroviaire.

Les constructions situées avant l'entrée en vigueur de la loi ci-dessus ou la création d'une nouvelle voie ferrée à une distance moindre peuvent être entretenues dans l'état où elles se trouvaient à l'époque.

73. Découvertes archéologiques

La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et ses décrets d'application sont naturellement applicables à la commune.

Pour l'application de son article 14 relatif aux découvertes fortuites et à l'obligation d'en faire déclaration immédiate au Maire, il est recommandé d'informer de la découverte, dans le même temps, Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles, 6 quai Saint-Vincent 69001 LYON, T° 04.72.00.44.00.

74. Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

- Article L 372.3 1° et 20 alinéas du Code des communes :
 - « Les communes ou groupement de communes délimitent après enquête publique :
 - les zones d'assainissement collectifs où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
 - les zones d'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien. »
- Article L 421.3 du Code de l'Urbanisme
 - « Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre I° du Code de la Construction et de l'Habitation. (...) »

75. Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol maximale autorisée de la construction ou de l'ensemble des constructions sur un terrain sur la superficie de celui-ci.

76. Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport de la SHON maximale autorisée sur un terrain sur la superficie de ce terrain.

La SHON est la surface hors œuvre nette d'une construction. Elle est égale à la SHOB diminuée d'un certain nombre de déductions visées à l'article R 112.2 C. Urb.

La SHOB est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

77. Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés

L'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme dispose :

«Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66.1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Le montant de cette participation ne peut excéder 50 000 F par place de stationnement : cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 4 et 5 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, » de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 4, ainsi que les sanctions et garanties y afférant.

Il convient de savoir que ce texte n'impose toutefois pas à l'administration d'autoriser tout projet dépourvu des places de stationnement exigibles en contrepartie du versement de la participation (CE, 5.12.1986, SCI La Font de l'Ange, DA 1987, n.16).

Le droit positif entend par concession à long terme, une concession supérieure à 15 ans.

Secteurs d'activités et correspondance d'O.U.S. pour l'application des articles 1,2, 14 et 15 du règlement

COMMERCES		
Commerce de détail	D'alimentation spécialisée (0)	En magasin spécialisé : boulangerie, boucherie, etc...
	D'alimentation générale (1)	En magasin non spécialisé
	D'équipements de la personne (2)	. santé : pharmacie, appareillages médicaux . habillement : textiles, chaussures, maroquinerie et articles de voyage, luxe : horlogerie, bijouterie, parfumerie et produit de beauté . loisir : librairie, papeterie, consommables audio-photo-vidéo, articles de sport et loisir, voyages
	D'équipements de la maison (3)	. mobilier vente, sav, réparation : à distinguer au besoin . électro-ménager vente, sav, réparation : à distinguer au besoin . audio-vidéo vente, sav, réparation : à distinguer au besoin . quincaillerie + bricolage . revêtements sols et murs . textiles et fleurs
	Général (1+2+3 ou 1+2 ou 1+3 ou 2+3)	
	Par correspondance (1 ou 2 ou 3 ou 2+3)	
	Hôtels, bars et restaurants	. Hôtels . Restauration traditionnelle ou rapide . Traiteurs et organisation de réception . Cantine ou restauration d'entreprise . Hôtel-Restaurants . Bars
	Liés à l'automobile	. Vente de V.L. . Vente d'équipements automobiles . Entretien, réparation automobile . Distribution de carburants
	Commerces de gros et Intermédiaires de commerce	En produits agro-alimentaire
En biens de consommation non alimentaires		Habillement : textile, chaussure, ...+ électro-ménager + audio-vidéo + ...
Inter-industriel		. Matériels de bureau, informatique... . Machine-outils . Minerais et minéraux
En matières premières agricoles		
En combustibles, métaux, minerais, produits chimiques pour l'industrie		
En bois et matériaux de construction		
En machines, matériels, véhicules		
En mobilier, articles de ménage et quincaillerie		

SERVICES MARCHANDS ET NON MARCHANDS AUX PERSONNES ET AUX ENTREPRISES	
D'administration publique	Services de l'Etat, des collectivités territoriales, EPCI, chambres consulaires, etc... selon leurs différents objets : administration générale, économique, police, défense nationale, justice, etc...
D'éducation	Formation initiale : maternelle, primaire, secondaire et universitaire + formation des adultes et formation continue + école de conduite
De santé	Services hospitaliers et assimilés, cabinets médicaux et dentaires, auxiliaires médicaux, soins hors cadres réglementés ; ambulances, laboratoires d'analyses médicales, centres de collecte et banques d'organes, cabinets vétérinaires
De transport	. Ferroviaires . Aériens . Fluviaux et maritimes . Autres terrestres
De sécurité publique	Services de lutte contre les incendies, de premières urgences, etc...
D'action sociale	Crèches et garderies d'enfants, services d'accueil de personnes en difficulté, handicapées, âgées, hébergements sociaux, autres actions
Récréatifs : culturels ou sportifs	
D'entretien de la personne	Coiffure, soins de beauté, soins paramédicaux : thermalisme et thalassothérapie non médicalisée, blanchisserie, pompes funèbres
Financiers et d'assurance	Banques, établissements de distribution de crédit, de placement de valeurs mobilières et immobilières et d'assurances, caisses de retraite
De conseil de gestion	Activités juridiques et comptables, activités d'ingénierie : ingénieurs, architectes, géomètres, métreur, études techniques... Administration d'entreprise, études de marché + sondages, recherche de personnel + travail temporaire, secrétariat + traduction, routage, etc...
Immobiliers	Agences immobilières, marchands de biens, administration d'immeubles, promotion immobilière
Informatiques	Conseil, conception de logiciel, traitement de données, entretien, réparation, maintenance
De location de petit matériel	Matériel informatique, de bureau
De location de gros matériel	Automobile, matériel de chantier, matériel agricole

INDUSTRIE	
Agricole et alimentaire	. Alimentaire : produits animaux, végétaux, élaborées (boulangerie-pâtisserie, condiments), liquides (alcoolisés et non), autres produits . Agricole : tabac, ...
Des biens de consommation	. Habillement : textile, fourrure et cuir . Edition, imprimerie, reproduction . Pharmacie, parfumerie, entretien . Equipements du foyer : électro-ménager, audio-photo-vidéo, horlogerie, mobilier, bijoux, instruments de musique, articles de sport et jeux
De biens d'équipements	. Construction navale, ferroviaire, aéronautique et spatiale + fabrication de cycles et motocycles . Equipements mécaniques : chaudronnerie + fabrication de structures métalliques, de machines et équipements professionnels + armes et munitions . Equipements électriques et électroniques : matériels de bureau dont informatique + moteurs, génératrices, transformateurs électriques + appareils d'émission-transmission + matériel médico-chirurgical + appareils de mesures et contrôle . Automobile
De biens intermédiaires	. Produits minéraux . Chimie, caoutchouc et plastiques . Du bois, du papier et du carton . Textile . Métallurgie, transformation des métaux, récupération . Composants électriques et électroniques
De l'énergie	. Production de combustibles et carburants : extraction de houille, lignite, tourbe, hydrocarbures, minerais d'uranium + cokéfaction, raffinage et industries nucléaires . Production et distribution d'électricité, de chaleur, de combustibles gazeux + captage, traitement et distribution d'eau
De la construction et des T.P.	. Production de matériaux et composants

BATIMENT – TRAVAUX PUBLICS
Bâtiment – Gros œuvre
Bâtiment – 2° œuvre
Bâtiment – 3° œuvre et finitions
Travaux publics

AGRICULTURE
Agriculture végétale
Agriculture animale
Sylviculture
Aquaculture
Chasse et pêche

LEXIQUE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

CE	Conseil d'Etat
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
C. Urb.	Code de l'Urbanisme
DA	Droit Administratif
DGAR	Document Graphique pour l'Application du Règlement
LNAU	Lois Nationales d'Aménagement et d'Urbanisme
O.U.S.	Occupation et Utilisation des Sols
P.O.S.	Plan d'Occupation des Sols
R.N.U.	Règlement National d'Urbanisme
SHOB	Surface Hors Œuvre Brute
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SUP	Servitude d'Utilité Publique

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA circonscrit les territoires urbains les plus anciennement constitués du bourg et des écarts. On y distingue 4 secteurs en fonction de leur localisation, de leur morphologie urbaine en l'état de leur perspective d'évolution respective :

- le secteur UAa de la rue de la République,
- le secteur UAb de redonne urbaine en cours correspondant à l'arrière Nord de la rue de la République : l'îlot bordé par la rue Sadi Carnot et la rue du Plan,
- le secteur UAc de la Grande Fabrique et du Bas-Rives,
- le secteur UAd des écarts patrimoniaux : Mollard Bourcier, Pastières, Courbatière, Bois Vert, Mollard, Bourgeat et ferme Duquenoy.

Ont vocation à y trouver place, en tout ou partie selon les secteurs, les logements, les commerces et services publics et privés marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises.

On distingue également un secteur UAdpr2 de protection des captages.

En application des dispositions de l'article L 430.1d) du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone UA, la démolition des bâtiments est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

En application des dispositions de l'article L 123.1 alinéa 10 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone UA, les permis de construire pourront être subordonnés à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain d'assiette de la demande.

Le secteur de la Grande Fabrique bénéficie d'un « Document Graphique pour l'application du règlement » (D.G.A.R.) où sont désignés les bâtiments et ouvrages dont la conservation ou la démolition sera notamment imposée en application des dispositions ci-dessus.

Information *Un architecte conseil est mis à disposition par la collectivité pour renseigner à l'occasion de toute opération d'aménagement ou de construction sur la bonne compréhension à avoir du règlement, pour aider à rechercher une configuration aussi respectueuse de ses dispositions ou programme du futur constructeur ou aménageur.*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 **Occupations et utilisations du sol admises**

Repérage *Pour une circonscription précise des activités économiques correspondant à certaines des occupations et utilisations visées ci-dessous, on se reportera utilement au tableau porté en conclusion du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

- Tous secteurs hors UAdpr2**
- 1. les logements,
- 2. les constructions, locaux et ouvrages destinés :
 - . au commerce de détail spécialisé, d'une Shon inférieure à 300 m, à l'exception de ceux liés à l'automobile,
 - . aux services marchands aux personnes et aux entreprises à l'exception de la location, sans opérateur, de gros matériel,
- 3. les annexes aux constructions des 1. et 2. ci-dessus, à l'exception des garages groupés en rez-de-chaussée (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement),

4. les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, de télécommunication, etc...
5. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : distributeurs bancaires, locaux à ordures ménagères, abris et arrêts de transport en commun, etc...,
6. les aires de stationnement public et privé, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
7. la reconstruction dans leur destination initiale des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à concurrence des Shon et Shob existantes avant celui-ci,
8. l'aménagement des constructions existantes dont les destinations en l'état ne figurent pas au nombre de celles autorisées aux 1 à 7 ci-dessus et leur extension :
 - dans la limite de 50 m de Shon par construction ou corps de bâtiment, cette limite concernant la somme cumulée de toutes les extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme,
 - si elle ne doit pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle,
 - si elle a pour objet ou doit avoir pour effet de réduire significativement celle le cas échéant existante,
 - si elle n'est pas susceptible de faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens.

Au surplus, en secteur UAa et UAb

1. les constructions, locaux et ouvrages destinés aux commerces de détail généraux,
2. les démolitions, sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir, si elles ne concernent pas un ouvrage ou une construction d'intérêt patrimonial et si le résultat à en attendre ne doit pas rompre l'équilibre de présentation de leur environnement visuel immédiat : en sous-secteur UAa1. Les constructions situées en front de la rue de la République portant les n°s 12, 20, 22, 68, 72, 91, 108 et la halle (parcelle n° 191) sont tenues au sens du présent règlement pour d'intérêt patrimonial.

Au surplus, en secteur UAc et UAd

1. les démolitions sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir si elles ne concernent pas un ouvrage ou une construction d'intérêt patrimonial et si le résultat à en attendre ne doit pas rompre l'équilibre de présentation de leur environnement visuel immédiat.

En UAdpr2 :

1. les bâtiments indispensables à l'exploitation du réseau d'eau potable,
2. la reconstruction dans leur destination initiale des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à concurrence des Shon et Shob existantes avant celui-ci,
3. l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² de Shon, cette limite concernant la somme cumulée de toutes les extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme, les constructions ne devant pas au total dépasser 150 m² de Shon,
4. le changement de destination des bâtiments existants dans leur volume, en bâtiment d'habitation.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UA 1 sont interdites, et notamment :

- Tous secteurs**
 1. le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
 2. le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
 3. les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visés à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi,
 4. les affouillements et exhaussements soumis à autorisation en application des dispositions de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
 5. les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.
- Au surplus, en sous-secteur UAa**
 1. par exception aux dispositions de l'article UA 1 ci-dessus, la création en façade sur la rue de la République depuis la rue Janin-Coste jusqu'à la rue du Plan, compris l'ensemble des immeubles riverains des deux carrefours :
 - de logements, s'ils doivent succéder à un commerce de détail,
 - de garages.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - . assurant la sécurité des personnes et des biens,
 - . offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voirie sur laquelle ils ouvrent.
- Voirie
- Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les voies destinées à assurer en impasse la desserte de plus de deux terrains sont interdites.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Rappel Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales Secteurs UAa et UAb

Eaux pluviales : Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Secteurs UAc et UAd

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales, doit en organiser le rejet dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence conjoncturelle de réseau séparatif public, leur évacuation sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées en réseau séparatif souterrain dans un collecteur public d'assainissement.

Electricité et Téléphone Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tensions d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tous secteurs

Sur les terrains situés en front des rues aux façades organisées en ordre continu, les ouvrages ou constructions seront dans tous les cas disposés de manière à assurer la continuité du front de rue.

A défaut d'une implantation ou d'une configuration assurant la continuité du front de la rue, c'est à un mur d'une hauteur comprise en 1,50 et 2,00 m qu'il reviendra de le faire.

Par exception aux dispositions ci-dessus, en cas de front de rue ou place à créer portés spécifiquement à un DGAR, les ouvrages et les constructions seront disposés sur ce front, dans les conditions précisées sur le document et dans la suite du présent article.

Dans les autres cas, les constructions et ouvrages pourront être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Secteur UAa

Par exception à l'alinéa précédent, la création de voies accédant à la rue de la République en passage cocher, c'est-à-dire en rez-de-chaussée de constructions assurant par les étales la continuité du front de la rue est autorisée.

En pareil cas, une légère saillie, d'au plus 0,60 m, peut être disposée pour signaler l'intervention de la voie dans le front de rue, sous réserve néanmoins d'une composition dans la façade concernée qui assure la continuité avec les façades voisines du front de rue.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les fronts de rue aux façades organisées en ordre continu

Les ouvrages ou constructions seront en toute hypothèse disposés d'une limite séparative aboutissant au front de rue à l'autre.

Si l'application des dispositions de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur en front de rue ou de voie devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre configuration pourrait être choisie sous réserve de la présence d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m assurant la continuité du front de rue.

Dans les cas visés au 2° alinéa de l'article UA 6, les constructions et ouvrages seront disposés au regard des limites séparatives dans les conditions fixées par cet alinéa.

Dans les autres cas

Les ouvrages ou constructions peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article UA 9 Emprise au sol

Information Pour la définition du CES, se reporter au paragraphe 75 du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

- Tous secteurs, sauf secteur Uad
- Terrains d'assiette d'une superficie > 300 m² : CES : 0,5
 - Autres : non réglementé

Secteur Uad

Non réglementé

Article UA 10 Hauteur des constructions

Définition Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :

- Pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,
- Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.

Secteur UAa

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas, en toute configuration, 12 m.

Dans les séquences référencées à l'article UA11 ci-dessous, hors les immeubles placés à leurs extrémités qui pourront, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa précédent, présenter une hauteur composant avec l'immeuble voisin n'appartenant pas à la séquence, les constructions auront une hauteur comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles de la séquence.

Secteur UAb

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas 9 m.

Par exception aux alinéas ci-dessus, les constructions et ouvrages adossés à des bâtiments existants présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ces bâtiments ou à défaut composant volumétriquement avec elles et celles de leur environnement bâti immédiat.

Secteur UAc

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas 9 m.

La modification d'immeubles tenus dans le D.G.A.R. pour à conserver et l'édification ou la modification de constructions en adossement à un tel immeuble présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ces bâtiments ou composant volumétriquement avec elles et celles de leur environnement bâti immédiat.

Secteur UAd

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas :

- 7 m
- R + 1 + attique rural et combles, soit : 3 niveaux dont le dernier sou combles.

Par exception aux alinéas ci-dessus, les constructions et ouvrages adossés à des bâtiments existants présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ces bâtiments ou composant volumétriquement avec elles et celles de leur environnement bâti immédiat.

Article UA 11 Aspect extérieur

Rappel

*Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Sous-secteur UAa

Le présent article place le secteur UAa qui circonscrit les immeubles riverains du domaine public de la rue de la République, dans l'organisation réglementaire suivante.

Un dispositif réglementaire commun est établi sur l'ensemble du secteur UAa, placé sous le titre « Général », applicable à toute immeuble de celui-ci.

Des immeubles ainsi que des séquences d'immeubles sont par ailleurs précisément recensés en raison pour les premiers de leur valeur patrimoniale intrinsèque, pour les secondes de la même valeur mais d'ensemble :

- Séquences :
 1. n° 120 à 124
 2. n° 36 à 50
 3. Place X. Brochier (intégralité)
 4. n° 41 à 47
 5. n° 49 à l'angle de la rue Jean Jaurès
 6. angle rue Jean Jaurès à impasse...
 7. angle place X. Brochier à rue A. Buttin
 8. n° 110 à 116
 9. n° 129 à rue Sadi Carnot
 10. n° 185 à 189 bis
 11. n° 160 à 174
- Immeubles ponctuels
N°s 12, 20, 22, 68, 72, 91, 108 et Halle (parcelle n° 191)

Les dispositions qui y sont applicables sont rangées sous le titre « Immeubles ponctuels et séquences à valeur patrimoniale ».

Général

Si les travaux à effectuer, les ouvrages à réaliser ou les constructions à édifier ou modifier ne respectent pas une ou plusieurs des dispositions qui suivent, les autorisations et les déclarations d'occupation du sol seront respectivement :

- soit refusées ou rejetées,
 - soit délivrées ou acceptées, assorties de prescriptions conditionnelles spéciales destinées à gérer autrement l'enjeu d'aspect de la ou des dispositions irrespectées.
- Les façades formant les 2 fronts de la rue de la République seront composées, quelle que soit leur étendue sur la rue, dans le rythme séquentiel qui règle ce front (6 ou 15 m),
 - Toute reconstitution des façades sera conçue de façon ensemblière sur la façade concernée, en n'ignorant par ailleurs pas celles des constructions voisines, et suivant l'un des 3 principes suivants à mobiliser selon l'économie de la façade en place et du programme nécessitant la reconstitution de façade :
 - composition symétrique,
 - composition dissymétrique en percements alignés,
 - composition sur tracé régulateur,
 - L'organisation des devantures commerciales et des façades professionnelles en rez-de-chaussée, voire en étage, devra s'inscrire dans la logique compositionnelle des façades qui les surplombent,
 - Les soubassements existants devront être conservés, sauf à laisser place à l'expression d'un nouveau soubassement marqué, d'au moins 0,30 m de hauteur,
 - Percements et ornementation : laissés libres,
 - Peau – revêtement – menuiseries

Sauf complémentation ou reprise partielle à la marge, les façades seront réalisées en :

- maçonnerie enduite à la chaux en finition lissée ou frottée fine,
 - pisé,
 - galets, pierres locales à jointement serré, non beurré,
 - menuiseries peintes ou prélaquées,
- Hors les enseignes, les couleurs des parements de façades, des menuiseries et des ouvrages de ferronnerie ou tous autres visibles depuis le domaine public seront choisis dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en Mairie.
 - Les percements seront conçus plus hauts que larges dans le rapport des percements existants, sauf iconoclastie manifeste de ceux-ci,
 - La filerie sera encastrée,
 - Les toitures présenteront au moins deux pans droits à pentes comprises entre 30 et 70 % et disposeront un faitage principal parallèle à la rue de la République, sauf composition ornementée offrant sur partie de la façade un pignon sur rue, République, sauf composition ornementée offrant sur partie de la façade un pignon sur rue,

- Les couvertures seront réalisées dans les composants et matériaux suivants :
 - tuiles canal ou plates, de terre cuite ou béton : grand ou petit moule, en finition brute : couleurs rouge à brun, ou vernissée : toutes couleurs,
 - ardoises naturelles ou substitut mimétique indiscernable à 3 m sur échantillon d' 1 m²,
 - éléments métalliques en feuilles de zinc naturel ou prépatiné,
 - éléments métalliques en feuilles de cuivres naturel ou prépatiné,

Les couvertures suivantes sont interdites :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier galvanisé prélaqué, aluminium prélaqué) ou encore de :
 - . polychlorure de vinyle,
 - . polyester,
 - . polycarbonate,
 - . acier galvanisé brut,
 - . fibrociment.

Les fenêtres de toit (Velux et autres) sont admises sous réserve de leur discrétion et de positions, surfaces et géométries composant avec l'organisation de la façade qu'elles surplombent.

- Les occultations seront de type suivant :
 - volets persiennés bois peints, en cas de largeur de retournement disponible sur le trumeau
 - persiennes métalliques peintes dans l'épaisseur de l'ébrasement, à défaut,
- Sont en tout hypothèse interdites :
 - les enseignes autres que feronnières en drapeau ou peintes en bandeau
 - les marquises,
 - les toitures-terrasses et les terrasses visibles depuis de domaine public,
 - les toitures-terrasses à couverture en étanchéités bitumées et similaires, autoprotégées ou protégées par gravillons.

Immeubles ponctuels et en séquences à valeur patrimoniale

Au surplus des dispositions du « **Général** » ci-dessus, voire par exception à celles-ci lorsqu'elles s'y heurtent, les dispositions ci-après sont applicables aux immeubles ponctuels ou aux séquences d'immeubles à valeur patrimoniale portés au début du présent article.

Dans une séquence d'immeubles à valeur patrimoniale, toute construction nouvelle ou modification d'un immeuble existant :

- Respectera le rapport plein-vide de l'immeuble concerné par la modification, ou celui des immeubles de la séquence d'insertion de la construction nouvelle,
- Présentera des pentes et un égout de toiture, des hauteurs d'étages, des géométries, proportions et encadrements de baies correspondant à ceux des immeubles de la séquence.

Toute brèche ouverte y sera reconstruite dans les mêmes conditions.

Par exception à l'alinéa précédent, la création de voies accédant à la rue de la République en passage cocher, c'est-à-dire en rez-de-chaussée de constructions assurant par les étages la continuité du front de la rue est autorisée.

En pareil cas, une légère saillie d'au plus 0,60 m, peut être disposée pour signaler l'intervention de la voie dans le front de rue, sous réserve néanmoins d'une composition dans la façade concernée qui assure sa continuité avec les façades voisines du front de rue.

La démolition totale ou partielle des immeubles ponctuels à valeur patrimoniale est interdite.

Leur modification n'est possible que dans le respect de leur logique compositionnelle et de leur cohérence architecturale.

□ Sous-secteur UAb

Si les travaux à effectuer, les ouvrages à réaliser ou les constructions à édifier ou modifier ne respectent pas une ou plusieurs des dispositions qui suivent, les autorisations et les déclarations d'occupations du sol seront :

- soit refusées ou rejetées,
- soit délivrées ou acceptées, assorties de prescriptions conditionnelles spéciales destinées à gérer autrement l'enjeu d'aspect de la ou des dispositions irrespectées.

• Aspect du front de rue selon l'implantation des constructions

Sauf à être disposées en front de rue dans les contions fixées par les dispositions de l'article 6 applicables au secteur UAa, les constructions et ouvrages pourront être implantés librement sur le terrain d'assiette sous réserve de l'édification sur le front de rue d'un mur de galets, pierres locales ou maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,40 m doublé d'un alignement d'arbres de hautes tiges.

• Volumétrie des constructions

L'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

• Configurations de toiture

Les toitures à un seul rampant par corps de bâtiment sont interdites.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 30 % et 70 %, ces pourcentages étant comptés, en cas de rampants cintrés, dégoût à faitière (pente de la corde de l'arc).

Les chenaux encaissés de pente inférieure à 10 % sont interdits.

• Couvertures

Les couvertures seront réalisées dans les composants ou matériaux suivants :

- tuiles canal ou plates de terre cuite ou béton : grand ou petit moule, en finition brute : couleurs rouge à brun, ou vernissée : toutes couleurs,
- ardoises naturelles ou substitut mimétique indiscernable à 3 m sur échantillon d'1 m²,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier galvanisé prélaqué, aluminium prélaqué),
- éléments métalliques en feuilles de zinc naturel ou prépatiné,
- éléments métalliques en feuilles de cuivre naturel ou prépatiné.

Les couvertures suivantes sont notamment interdites :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées de :
 - . polychlorure de vinyle,
 - . polyester,
 - . acier galvanisé brut,
 - . fibrociment.

Les toitures-terrasses et terrasses non accessibles à couverture en étanchéités bitumées ou similaires, autoprotégées ou protégées par gravillons sont interdites.

- Façades
 - Composition
 - . soubassement : les façades présenteront un soubassement marqué d'au moins 0,30 m de hauteur
 - . percements et ornementation : laissés libres
 - peau – revêtement – menuiseries

Sauf complémentation ou reprise partielle, à la marge, de l'existant les façades seront réalisées en :

- maçonnerie enduite à la chaux en finition lissée ou frottée fine,
- galets ou pierres locales à jointement serré, non beurré ou encore pisé,
- menuiseries peintes ou prélaquées,

Les couleurs de l'ensemble seront prises dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en Mairie.

- Citernes et ballons :
Les citernes et les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges assurant leur dissimulation complète de tout point de vue situé à moins de 300 m à vol d'oiseau.

Sous-secteur UAc

La modification d'un immeuble existant sera conçue et réalisée dans le respect de sa composition architecturale initiale. Ceci doit conduire à en prévoir la réorganisation des façades et toitures pour restituer une composition en l'état partiellement désorganisée, si tel est le cas.

Les constructions nouvelles seront conçues dans le souci d'offrir une composition architecturale compatible avec celles des immeubles de leur contexte immédiat : volumétrie, aspect et organisation des façades et couvertures, matériaux et couleurs. Il en va de même au plan paysager du traitement des abords extérieurs des constructions.

Sous-secteur UAd

Si les travaux à effectuer, les ouvrages à réaliser ou les constructions à édifier ou modifier ne respectent pas une ou plusieurs des dispositions qui suivent, les autorisations et les déclarations du sol seront respectivement :

- soit refusées ou rejetées,
- soit délivrées ou acceptées, assorties de prescriptions conditionnelles spéciales destinées à gérer autrement l'enjeu d'aspect de la ou des dispositions irrespectées.

- Volumétrie et implantation des constructions :

La volumétrie et l'aspect général des constructions devront s'inspirer des constructions avoisinantes, de manière à ce qu'elles s'insèrent dans le tissu urbain existant.

Sauf les annexes, terrasses et prolongements extérieurs, et hors le volume de toiture, les constructions seront parallélépipédiques,

La longueur de la construction sera supérieure à au moins 2 fois sa largeur,

La largeur sera disposée en pignon,

Les constructions seront :

- long pan sur rue à l'alignement,
- pignon sur rue à moins de 2 m de l'alignement.

Les terrasses ne servant pas à la résolution de conflits entre topographie du site et programme constructif et ne participant pas à l'équilibre de la composition volumétrique des constructions sont interdites.

- Adaptation au sol

Les décaissés rendus nécessaire pour l'implantation des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 m.
L'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.

Sur terrain plat (pente < ou égale à 5 %), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,30 m dictée par le choix d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

- Configuration de toiture

Les toitures seront à 2 pans symétriques.
Seuls les rampants droits (plans), sont admis.
Les toitures présenteront une pente comprise entre 30 % et 70 %.

- Couvertures

Les couvertures seront dans les composants et matériaux suivants :

- tuiles canal ou plates, de terre cuite ou béton : grand ou petit moule, en finition brute : couleurs rouge à brun, ou vernissée : toutes couleurs,
- ardoises naturelles ou substitut mimétique indiscernable à 3 m sur échantillon d'1 m²,
- plaques ondulées en acier galvanisé sans tache de rouille.

Les couvertures suivantes sont interdites :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées de :
 - . polychlorure de vinyle,
 - . polyester,
 - . polycarbonate,
 - . acier galvanisé brut,
 - . fibrociment.

Les toitures-terrasses ou terrasses non accessibles à couverture en étanchéités bitumées ou similaires, autoprotégées ou protégées par gravillons sont interdites.

- Façades

- Composition

- . soubassement : les façades présenteront un soubassement marqué d'au moins 0,30 m de hauteur
- . percements et ornementation : laissés libres
- Peau, revêtement et menuiseries des bâtiments admis :
 - . maçonnerie enduite à la chaux en finition lissée ou frottée fine,
 - . pisé,
 - . galets, pierres locales à jointement serré, non beurré,
 - . menuiseries peintes ou prélaquées,
 - . occultation : volets persiennés bois peints.

Les couleurs de l'ensemble seront prises dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en Mairie.

- Citernes et ballons

Les citernes et les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges assurant leur dissimulation complète de tout point de vue situé à moins de 300 m à vol d'oiseau.

Traitement des clôtures dans les sous secteurs UAb UAc et UAd :

En limite des voies ou emprises publiques, les terrains seront clos par des murs de galets, pierres locales ou murs maçonnés enduits d'une hauteur comprise entre 1,00m et 1,40 m par rapport au niveau de la voie ou de l'emprise publique.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées au choix par :

- un mur de pierre ou un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m,
- un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,50 m surmonté d'une grille ferrennière ou d'un treillis soudé ou d'un grillage à maille tressée, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale feuillue,
- un treillis soudé ou grillage à maille tressée depuis le sol d'assiette, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue.

Article UA 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour :

- 1) Les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Shon, sans pouvoir être inférieure à 1 par logement,
- 2) Les commerces et bureaux :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon,
- 3) Les hôtels :
 - 1 place pour 2 chambres, dont 50 % servies en local fermé,
- 4) Les bars et restaurants :
 - 4 places par tranche entamée de 25 m² de salle,
- 5) Les hôtels-restaurants :
 - 2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations,
- 6) les autres E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon,
- 7) Les locaux affectés à toute autre activité
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Shon.

En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places à servir est égal au nombre exigible selon les rations ci-dessus au titre de la nouvelle affectation diminué du nombre de places disponibles en l'état sur le terrain d'assiette, et/ou déjà servies sous une forme alternative (concession à long terme ou participation de l'article L 421.3 C. Urb. ci-dessous).

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront, par exception au 2° alinéa du présent article, être établies sur tout terrain situé à moins de 200 m du terrain d'assiette de l'opération cette distance s'entendant non pas à vol d'oiseau mais en parcours en l'état du réseau public routier.

Information : En cas d'impossibilité, consulter l'article 7 du Titre I. « Dispositions générales » du présent règlement.

Article UA 13 Espaces libres et plantations**Rappel**

Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent à la coupe ou l'abattage d'arbres ou végétaux susceptible de porter atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements minéraux ou végétaux : massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales pour les seconds.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UA 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

Article UA 15 Dépassement du COS

Sans objet.

ZONE UB**CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB circonscrit les secteurs résidentiels existants, appelant seulement complémentation interstitielle, à vocation de maisons individuelles isolées, jumelées ou groupées ou de petits collectifs accompagnés le cas échéant de commerces et services de proximité.

On distingue en son sein deux secteurs particuliers UBpr2 et UBpr3 de protection des captages.

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**Article UB 1 Occupations et utilisations du sol admises****Repérages**

Pour une circonscription précise des activités économiques correspondant à certaines des occupations et utilisations du sol visées ci-dessus, on se reportera utilement au tableau porté en conclusion du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

Sur l'ensemble de la zone hors UBpr2 :

1. Les logements individuels isolés, jumelés et groupés,
2. Les logements collectifs de faible hauteur,
3. Les locaux accompagnant une habitation qui, sans excéder 2 fois sa Shon, sont destinés à accueillir :
 - des services marchands à la personne et aux entreprises autres que de location de matériels
 - des commerces de détail, spécialisés ou non,
4. Les annexes aux constructions des 1., 2. et 3. ci-dessus à l'exception des garages groupés en rez-de-chaussée (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.
5. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...
6. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : distributeurs bancaires, locaux à ordures ménagères, abris et arrêts de transport en commun, etc...
7. Les aires de stationnement publiques et privées, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone.

En UBpr2

1. Les bâtiments indispensables à l'exploitation du réseau d'eau potable,
2. La reconstruction dans leur destination initiale des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à concurrence des Shon et Shob existantes avant celui-ci,
3. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² de Shon, cette limite concernant la somme calculée de toutes les extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme, les constructions ne devant pas au total dépasser 150 m² de Shon,
4. Le changement de destination des bâtiments existants dans leur volume, en bâtiment d'habitation.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UB 1 sont interdites, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
2. Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumises à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi,
3. Les affouillements et exhaussements soumis à autorisation en application des dispositions de l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme,
4. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
5. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 Accès et voirie

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
assurant la sécurité des biens et des personnes
offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Voirie

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse devant assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

Rappel *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Eaux usées

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

Electricité et Téléphone

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les terrains devront présenter une surface minimale :

- logement individuel isolé = 600 m²
- logement individuel jumelé = 450 m²
- logement individuel groupé = 350 m²
- logements collectifs = 1 500 m²

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas en cas de construction d'annexes à des logements existants ou en cas d'extension d'un logement existant.

-

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors les ouvrages de clôture et tous autres d'une hauteur inférieure à 0,80 m qui peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement, les constructions et ouvrages se tiendront à au moins 2 m de celui-ci.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions se tiendront à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $D > \text{égale } H/2$, sans pouvoir être inférieur à 3 m, sauf implantation sur limite, conjointe ou complémentaire à une construction déjà établie sur limite.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, les annexes pourront être implantés jusqu'en limite séparative.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article UB 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 Hauteur des constructions*Définition*

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :

- *pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,*
- *pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.*

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus n'excèdera pas :

- les logements individuels : 7 m et R+1+C sur vide sanitaire,
- les logements collectifs : 9 m et R+2+C sur vide sanitaire.

Par exception à l'alinéa ci-dessus, les constructions et ouvrages en adjonction de bâtiments existants présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ces bâtiments ou à défaut composant avec elles.

Article UB 11 Aspect extérieur

Rappel

*Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Si les travaux à effectuer, les ouvrages à réaliser ou les constructions à édifier ou modifier ne respectent pas une ou plusieurs des dispositions qui suivent, les autorisations et les déclarations d'occupation du sol seront respectivement :

- soit refusées ou rejetées,
- soit délivrées ou acceptées, assorties de prescriptions conditionnelles spéciales destinées à gérer autrement l'enjeu d'aspect de la ou des dispositions irrespectées.

- Volumétrie des constructions

L'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

Les terrasses ne servant pas à la résolution de conflits entre topographie du site et programme constructif et ne participant pas à l'équilibre de la composition volumétrique des constructions sont cependant interdites.

- Adaptation au sol

Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

L'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.

Sur terrain plat (pente < ou égale à 5 %), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,30 m dictée par le choix d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

- Configurations de toiture

Les toitures à un seul rampant par corps de bâtiment sont interdites.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les chenaux encaissés de pente inférieure à 10 % sont interdits.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 30 % et 70 %, ces pourcentages étant comptés, en cas de rampants cintrés, d'égout à faitière (pente de la corde de l'arc).

- Couvertures

Les couvertures seront dans les composants et matériaux suivants :

- tuiles canal ou plates, de terre cuite ou béton : grand ou petit moule, en finition brute : couleurs rouge à brun, ou vernissée : toutes couleurs,
- ardoises naturelles ou substitut mimétique indiscernable à 3 m sur échantillon d'1 m²,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier galvanisé prélaqué, aluminium prélaqué),
- éléments métalliques en feuilles de zinc naturel ou prépatiné,
- éléments métalliques en feuilles de cuivre naturel ou prépatiné.

Les couvertures suivantes sont notamment interdites :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées de :
 - . polychlorure de vinyle,
 - . polyester,
 - . polycarbonate,
 - . acier galvanisé brut,
 - . fibrociment.

Les toitures-terrasses ou terrasses non accessibles à couverture en étanchéités bitumées ou similaires, autoprotégées ou protégées par gravillons sont interdites.

- Façades

Composition

- . soubassement : les façades présenteront un soubassement marqué d'au moins 0,30 m de hauteur
- . percements et ornementation : laissés libres
- Peau – revêtement – menuiseries
 - Maisons individuelles isolées, jumelées ou groupées :
 - . maçonnerie enduite à la chaux en finition lissée ou frottée fine,
 - . pierre locale à jointement serré non beurré,
 - . parement bois sous réserve de ne pas être au service d'un projet de chalet de montagne,
 - . menuiseries non peintes ou prélaquées interdites, sauf dans façades bois,
 - Autres :
 - . menuiseries non peintes ou prélaquées interdites, sauf dans façades bois.

Les couleurs de l'ensemble seront prises dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en Mairie.

- Clôtures

Maisons individuelles :

- mur de pierre ou mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m,
 - mur bahut d'une hauteur minimale de 0,50 m surmonté d'une grille ferromnière ou d'un treillis soudé ou d'un grillage à maille tressée, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue,
 - en treillis soudé ou grillage à maille tressée depuis le sol d'assiette, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue.
- Autres :
- en treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure à 2,00 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue.

- Citernes et ballons

Les citernes et les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges assurant leur dissimulation complète de tout point de vue situé à moins de 300 m à vol d'oiseau.

Article UB 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle :
 - 2 places minimum par logement dont une au moins servie en local fermé,
2. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :
 - 1 place minimum servie en local fermé par tranche entamée de 50 m² de Shon sans pouvoir être inférieure à 1 place par logement.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme par l'application du présent article.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront, par exception au 2^o alinéa du présent article, être établies sur tout terrain situé à moins de 200 m du terrain d'assiette de l'opération, cette distance s'entendant, non pas à vol d'oiseau, mais en parcours sur le réseau public routier.

Information *En cas d'impossibilité, consulter l'article 7 du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.*

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Rappel *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres ou végétaux susceptible de porter atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Dans les programmes de logements collectifs, hors les voiries internes et leurs dépendances, les surfaces non bâties, dont les aires de stationnement, feront l'objet d'aménagements paysagers végétaux : bosquets, massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Pour les logements individuels isolés et les activités qui les accompagnent :
COS = 0,25
- Pour les logements individuels jumelés et les activités qui les accompagnent :
COS = 0,30
- Pour les logements individuels groupés et les activités qui les accompagnent :
COS = 0,40
- Pour les logements collectifs et les activités qui les accompagnent :
COS = 0,50

Article UB 15 Dépassement du COS

Non autorisé.

ZONE UC**CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC circonscrit les territoires destinés à accueillir les équipements et services publics ainsi que l'habitat sous forme collective.

On distingue en son sein trois secteurs particuliers UCpr1, UCpr2 et UCpr3 de protection des captages.

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**Article UC 1 Occupations et utilisations du sol admises*****Repérages***

Pour une circonscription précise des activités économiques correspondant à certaines des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous, on se reportera utilement au tableau porté en conclusion du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

- Sur l'ensemble de la zone hors UCpr1 et UCpr2 :
 1. Les logements collectifs, et sur le secteur Charvet, au surplus, individuels groupés,
 2. Les bâtiments, équipements et aménagements :
 - des établissements d'enseignement,
 - des établissements de santé,
 - des services collectifs récréatifs : sport, loisir et culture,
 - des services d'administration publique et de sécurité publique,
 3. Les locaux accueillant des services marchands à la personne et aux entreprises ou des commerces de détail sous réserve de leur position dans un bâtiment d'habitation,
 4. Les annexes aux constructions des 1., 2. et 3. ci-dessus, à l'exception des garages groupés en rez-de-chaussée (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement),
 5. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, de télécommunication, etc...,
 6. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : distributeurs bancaires, locaux à ordures ménagères, abris et arrêts de transport en commun, etc...,
 7. Les aires de stationnement public et privé, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
 8. La reconstruction dans leur destination initiale des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à concurrence des Shon et Shob existantes avant celui-ci,
 9. L'extension des constructions dans leurs destinations en l'état, alors même qu'elles ne sont pas au nombre de celles visées dans les 1 à 3 ci-dessus :
 - Dans la limite de 50 m² de Shon par construction ou corps de bâtiment, cette limite concernant la somme cumulée de toutes les extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme,
 - Si elle ne doit pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle,
 - Si elle a pour objet ou doit avoir pour effet de réduire significativement celle le cas échéant existante,
 - Si elle n'est pas susceptible de faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens.

□ En UCpr2 :

1. Les bâtiments indispensables à l'exploitation du réseau d'eau potable,
2. La reconstruction dans leur destination initiale des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à concurrence des Shon et Shob existantes avant celui-ci.
3. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² de Shon, cette limite concernant la somme cumulée de toutes les extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme, les constructions de devant pas au total dépasser 150 m² de Shon,
4. Le changement de destination des bâtiments existants dans leur volume en bâtiment d'habitation.

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UC 1 sont interdites, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
2. les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumises à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi,
3. Les affouillements et exhaussements soumis à autorisation en application des dispositions de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
4. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
5. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.

En secteur UCpr1, sont de plus interdits :

1. Les constructions de toute nature,
2. Le dépôt de matières usées ou fermentescibles, d'hydrocarbures ou de produits chimiques, ainsi que toute fouille ou déversement dans le sol ou sous-sol,
3. L'épandage de fumier ou d'engrais chimique et le purinage,
4. Toute excavation,
5. Le stationnement des véhicules automobiles.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 Accès et voirie

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- c. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - . assurant la sécurité des biens et des personnes
 - . offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Voirie

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse devant assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites.

Article UC 4 Desserte par les réseaux

Rappel Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

Electricité et Téléphone Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article UC 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la visibilité routière, les constructions et ouvrages nouveaux peuvent être implantés jusqu'à l'alignement.

Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions se tiendront à une distance compté horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $D >$ ou égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, les annexes pourront être implantées jusqu'en limites. Il en va de même pour les logements individuels groupés.

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article UC 9 Emprise au sol

Non réglementée.

Article UC 10 Hauteur des constructions

Définition *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :*

- pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,
- pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.

Rappel *Se reporter à l'article 4 du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement pour les bâtiments dont la hauteur en l'état excède les maxima ci-dessus.*

La hauteur des constructions et ouvrages nouveaux dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas :

- Ensemble de la zone UC, sauf secteur Charvet
 - Logements individuels groupés : 7 m et R+1+C sur vide sanitaire,
 - Autres 15 m
- Secteur Charvet
 - Logements collectifs et individuels groupés : 9 m et R+2+C

Article UC 11 Aspect extérieur

Rappel *Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Si les travaux à effectuer, les ouvrages à réaliser ou les constructions à édifier ou modifier ne respectent pas une ou plusieurs des dispositions qui suivent, les autorisations et les déclarations d'occupation du sol seront respectivement :

- soit refusées ou rejetées,
- soit délivrées ou acceptées, assorties de prescriptions conditionnelles spéciales destinées à gérer autrement l'enjeu d'aspect de la ou des dispositions irrespectées.
- Volumétrie des constructions

L'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

- Configurations de toiture :
Les toitures à un seul rampant sont interdites pour les bâtiments isolés. Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les toitures terrasses et terrasses non accessibles à couverture en étanchéités bitumées et similaires, autoprotégées ou protégées par gravillons sont autorisées.

Les toitures à un ou plusieurs rampants présenteront une pente comprise entre 30 % et 70 %, ces pourcentages étant comptés, en cas de rampants cintrés, d'égout à faitière (pente de la corde de l'arc). Les chenaux encaissés de pente inférieure à 10% sont interdits.

- Couvertures :

Les couvertures seront dans les composants et matériaux suivants :

- tuiles canal ou plates, de terre cuite ou béton : grand ou petit moule, en finition brute : couleurs rouge à brun, ou vernissée de toutes couleurs,
- ardoises naturelles ou substitut mimétique indiscernable à 3 m sur échantillon d'1 m²,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier galvanisé prélaqué, aluminium prélaqué),
- éléments métalliques en feuilles de zinc naturel ou prépatiné,
- éléments métalliques en feuilles de cuivre naturel ou prépatiné.

Les couvertures suivantes sont notamment interdites :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées de :
 - . polychlorure de vinyle,
 - . polyester,
 - . polycarbonate,
 - . acier galvanisé brut,
 - . fibrociment.

- Façades

- Composition

- . soubassement : les façades présenteront un soubassement marqué d'au moins 0,30 m de hauteur
- . percements et ornementation : laissés libres

- Peau – revêtement – menuiseries

- . maçonnerie enduite à la chaux en finition lissée ou frottée fine,
- . pierre locale à jointement serré non beurré,
- . parement bois sous réserve de ne pas être au service d'un projet de chalet de montagne,
- . menuiseries non peintes ou prélaquées interdites, sauf dans façades bois,

Les couleurs de l'ensemble seront prises dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en Marie.

- Clôtures

Maisons individuelles :

- mur de pierre ou mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m,
- mur bahut d'une hauteur minimale de 0,50 m surmonté d'une grille ferromécanique ou d'un treillis soudé ou d'un grillage à maille tressée, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue,
- en treillis soudé ou grillage à maille tressée depuis le sol d'assiette, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue.

Autres :

- en treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure à 2,00 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue.

- Citernes et ballons

Les citernes et les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges assurant leur dissimulation complète de tout point de vue situé à moins de 300 m à vol d'oiseau.

Article UC 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :
 - 1 place servie en local fermé par tranche entamée de 50 m² de Shon, sans pouvoir être inférieure à 1 par logement,
2. Les bureaux :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon, dont 50 % servies en local fermé,
3. Les établissements d'enseignement :
 - du 1^{er} degré : 1 place par classe + 1 aire réservé aux 2 roues,
 - du 2^{ème} degré : 2 places par classe + 1 aire réservée aux 2 roues.
4. Les établissements sanitaires :
 - 1 place pour 4 lits,
5. Les salles de spectacles et de réunions :
 - 1 place pour 5 sièges,
6. Les E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon,
7. Les locaux affectés à toute autre activité :
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Shon.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront, par exception au 2^o alinéa du présent article, être établies sur tout terrain situé à moins de 200 m du terrain d'assiette de l'opération cette distance s'entendant on pas à vol d'oiseau mais en parcours sur le réseau public routier.

Information *En cas d'impossibilité, consulter l'article 7 du Titre I «Dispositions générales » du présent règlement.*

Article UC 13 Espaces libres et plantations

Rappel *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de constructions doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Hors les voiries internes et leurs dépendances, les surfaces non bâties, dont les aires de stationnement, feront l'objet d'aménagements paysagers végétaux : bosquets, massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.

SECTION 3 **Possibilités maximales d'occupation du sol****Article UC 14** **Coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Logements..... COS = 0,60
- Locaux de services marchands à la personne
et aux entreprises et commerces de détail.... COS = 0,20
- Autres..... COS non réglementé

Article UC 15 **Dépassement du COS**

Non autorisé.

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI circonscrit les territoires dans lesquels ont vocation à prendre place les établissements artisanaux, industriels, les dépôts et installations.

On distingue en son sein un secteur particulier UIpr3 de protection des captages.

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 Occupations et utilisations du sol admises

Repérage *Pour une circonscription précise des activités économiques correspondant à certaines des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous, on se reportera utilement au tableau porté en conclusion du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

1. Les constructions, parties de constructions, installations et aménagements propres :
 - aux activités industrielles, sous réserve de ne pas entraîner pour voisinage une incommodité nouvelle et de ne pas faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens, compris les entrepôts et les locaux de services de gestion de ces activités,
 - aux services marchands aux entreprises y compris la location sans opérateur de gros et petit matériel,
2. Les annexes aux constructions du 1 ci-dessus (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement),
3. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...,
4. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : distributeurs bancaires, locaux à ordures ménagères, abris et arrêts de transport en commun, etc...,
5. Les aires de stationnement public et privé, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de la zone,
6. Les restaurants d'entreprises,
7. Les logements des personnes dont la présence quasi-permanente sur site est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux, à raison d'un logement maximum par établissement,
8. L'extension des logements existants, dans une limite de 50 m² de Shon par construction ou corps de bâtiment, cette surface complémentaire s'entendant de l'ensemble des extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme.

Article UI 2 Occupations et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UI 1 sont interdites, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
2. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, s'ils ne sont pas accompagnés de dispositions végétales et minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la co-visibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain.

SECTION 2 **Conditions de l'occupation du sol**

Article UI 3 **Accès et voirie**

Accès	<p>a. Tout terrain enclavé et inconstructible.</p> <p>b. Les accès doivent présenter des caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurant la sécurité des personnes et des biens, - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
Voirie	<p>Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.</p> <p>Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites.</p> <p>Aucun accès nouveau ne saurait être organisé aux RN 85 et RD 50 sans présenter la plus totale sûreté au plan routier.</p>

Article UI 4 **Desserte par les réseaux**

<i>Rappel</i>	<i>Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale de l'urbanisme.</i>
Eau potable	Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.
Eaux pluviales	<p>Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.</p> <p>En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.</p>
Eaux usées	<p>Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.</p> <p>En cas de rejet des eaux ou matières constituant une pollution chimique ou thermique, le raccordement au collecteur public est subordonné à un traitement préalable.</p>
Electricité et Téléphone	Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article UI 5 **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Article UI 6 **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les constructions et ouvrages nouveaux se tiendront à la distance minimale de 8 m depuis l'alignement ou la limite sur voie privée en tenant lieu.

Dans tous les cas, elles ne pourront porter atteinte à la sécurité routière en faisant obstacle à la visibilité des véhicules.

Article UI 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions se tiendront à une distance minimale de 5 m des limites séparatives, cette distance étant portée à 10 m lorsque la limite séparative coïncide avec la limite de zone.

Article UI 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

Selon les activités menées dans les bâtiments, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement entre bâtiments, pris deux à deux, pourra être imposée entre ceux-ci dans le souci de la sécurité incendie.

Si nécessité d'isolement il y a, et sauf contrainte fonctionnelle technique d'exploitation qui requerra alors une autre solution, cette distance ne pourra être inférieure à 10 m.

Article UI 9 Emprise au sol

CES = 0,6

Article UI 10 Hauteur des constructions*Définition*

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :

- *pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toitures-terrasses, au sol à son aplomb avant et après terrassement,*
- *pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.*

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas 15 m, sauf contrainte technique incontournable attachée à l'exercice de l'activité et sous réserve que le résultat du dépassement ne porte pas préjudice à l'intérêt et la bonne présentation du paysage naturel ou bâti dans la perspective duquel la construction se trouvera.

Article UI 11 Aspect extérieur*Rappel*

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS :

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

L'organisation volumétrique et la composition des façades des bâtiments est laissée libre.

A l'exception des enseignes, les couleurs des façades des bâtiments et celles des installations seront prises dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en Mairie.

Article UI 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les bâtiments et installations industriels :
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Shon,
2. Les constructions à usage de bureau :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon
3. Les logements attachés aux bâtiments industriels :
 - 1 place par tranche entamée de 60 m² de Shon, sans pouvoir être inférieure à 1 par logement,
4. Les E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon,
5. Les locaux affectés à toute autre activité :
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Shon
6. Les restaurants d'entreprises :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de salle.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

Article UI 13 Espaces libres et plantations

Rappel

Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux d'aménagement ou de construction projetés requièrent un défrichement de nature à porter atteinte à l'équilibre paysager de l'environnement visuel proche et lointain des terrains d'assiette. Les voiries et aires de travail internes seront limitées au strict nécessaire fonctionnel de l'activité développée sur le terrain.

Dans le souci d'éviter de donner uniformément à voir l'ensemble des constructions et installations de la zone depuis les parcours offerts par la domanialité publique routière du secteur d'une part, plus globalement dans les perspectives lointaines ouvertes depuis des hauteurs d'autre part, les plantations et végétaux en place seront maintenus, sauf substitution plus efficace au plan paysager.

Ils seront, autant que nécessaire pour atteindre l'objectif ci-dessus, renforcés, hors les voiries, aires de travail et emprises bâties, par des aménagements paysagers végétaux : bosquets, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.

Des écrans végétaux arbustifs et haute tige seront disposés en limites séparatives, pour assurer l'isolement visuel des installations et des bâtiments.

Le stockage des matériaux et matériels sera organisé au prix d'ouvrages, aménagements et plantations végétales leur assurant l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UI 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article UI 15 Dépassement du COS

Sans objet.

ZONE UJ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UJ circonscrit les territoires dans lesquels ont vocation à prendre place les établissements réservés à l'accueil d'activités de logistique et leurs services associés.

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UJ 1 Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous.

1. Les constructions à usage de logistique et d'entrepôts,
2. Les constructions à usage de services liés aux activités autorisées sur la zone,
3. Les annexes aux constructions du 1. ci-dessus (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement),
4. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...,
5. Les aires de stationnement publiques et privées, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
6. Les logements des personnes dont la présence quasi-permanente sur site est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux, à raison d'un logement maximum par établissement,
7. Les clôtures,
8. Les démolitions,
9. Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte,
10. Le stockage et le dépôt de matériaux ou matériels à l'air libre à condition d'être liés, utiles et nécessaires à l'exercice d'une activité admise, d'être localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins, d'être contenus dans un espace clos ou espace clos-couvert et de respecter les dispositions contenues dans l'article **UJ.11** (paragraphe « stockages extérieurs »),
11. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ou risque grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UJ 2 Occupations et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UJ 1 sont interdites, et notamment :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises si elles sont susceptibles d'entraîner, pour le voisinage, une incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
2. Tous stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre, notamment, les installations de valorisation de matériaux de récupération ou de déchets qui ne sont pas prévus à l'article **UJ 1**,
3. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
4. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
5. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, s'ils ne sont pas accompagnés de dispositions végétales et minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la co-visibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article UJ 3 Accès et voirie

Accès :

- a. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - a. assurant la sécurité des biens et des personnes,
 - b. répondant à l'importance et la destination du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiment à édifier,
 - c. permettant l'intervention d'engins de lutte contre l'incendie.
- b. Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 10 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- c. Les accès particuliers seront minimisés sur la RD 519 et l'on préférera un seul accès commun sur la RD et des dessertes individuelles par des voies secondaires.
- d. Les portails des accès à la parcelle devront être en retrait et de largeur suffisante afin de permettre aux véhicules (camions et semi-remorques) de dégager rapidement la chaussée avec un minimum de manœuvres.
- e. Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements ne devront pas être réalisés sur les voies publiques.
- f. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapés.

Voiries :

- Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites.

Article UJ 4 Desserte par les réseaux

Rappel : Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

1. Eau potable :

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou demandeur.

2. Assainissement :

Le réseau d'assainissement sera conçu selon le système dit « séparatif ». Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou du demandeur.

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents, conformes au règlement d'assainissement du Pays Voironnais et à la convention de raccordement établi avec le service assainissement du Pays Voironnais et le gestionnaire de la station d'épuration du SIVU de la Fure.

La demande de branchement devra préciser :

- la nature des eaux usées et de leur analyse,
- leur température,
- leur débit horaire,
- le procédé de préépuré préconisé (qui devra être adapté à la qualité de l'effluent),
- les données seront analysées au regard de la compatibilité des effluents avec le procédé de traitement de la station d'épuration. La convention définira les conditions d'autorisation du rejet,

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, ne peuvent pas être rejetées dans les réseaux publics. Elles seront gérées à la parcelle dans le réseau d'eaux pluviales dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) Eaux domestiques

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

c) Précision d'ordre général valable pour toutes les eaux usées qu'elles soient domestiques ou industrielles

En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles.

d) Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Le réseau public d'eaux pluviales est réservé à la collecte des eaux des voiries publiques,
- Aucun rejet direct n'est autorisé dans les ruisseaux, bassins de rétention publics et fossés de drainage,
- Il sera imposé la création de bassins de rétention/décantation (ouverts ou enterrés) avec séparateur d'hydrocarbure dimensionné en fonction des surfaces imperméabilisées pour une période de retour de 10 ans. Le rejet s'effectuera sur la parcelle dans des ouvrages d'infiltration adaptés,
- Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées.

3. Electricité et téléphone :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain et seront à la charge de l'acquéreur ou du demandeur.

Article UJ 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UJ 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne pourra porter atteinte à la sécurité routière en faisant obstacle à la visibilité des véhicules.

Sur les routes départementales, il est demandé :

- Sur la RD 50f, un recul minimum de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie,
- Sur la RD 519, un recul minimum de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie,
- Sur la RD 119 (axe de Bièvre), un recul minimum de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Sur les autres voies :

- L'implantation des constructions doit respecter une distance par rapport à la limite d'emprise publique au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$),
- Les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique devront être obligatoirement plantés et engazonnés.

Article UJ 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire indiquée sur le plan, les bâtiments peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L = H/2$ avec 6 mètres mini).

- Des écrans végétaux arbustifs et de haute tige seront disposés en limites séparatives pour assurer l'isolement visuel des installations et des bâtiments.
- Afin de pérenniser l'environnement existant, les aménagements proposés devront conserver un caractère champêtre pour le traitement des voiries et des limites de parcelles.

Article UJ 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Selon les activités menées dans les bâtiments, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement entre bâtiments, pris deux à deux, pourra être imposée entre ceux-ci dans le souci de la sécurité incendie.

Si nécessité d'isolement il y a, et sauf contrainte fonctionnelle technique d'exploitation qui requerra alors une autre solution, cette distance ne pourra être inférieure à 10 m.

Article UJ 9 Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme la surface hors œuvre brute du niveau édifiée sur le sol.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment et la surface de la parcelle.

Le CES est de 0,6.

Article UJ 10 Hauteur des constructions

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :

- Pour les bâtiments, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,
- Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au terrain naturel à son aplomb avant terrassement.

Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, etc. ...sous réserve du respect de l'article UJ 11.

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus, n'excédera pas 18 m, sauf contrainte technique incontournable attachée à l'exercice de l'activité et sous réserve que le résultat du dépassement ne porte pas préjudice à l'intérêt et la bonne présentation du paysage naturel ou bâti dans la perspective duquel la construction se trouvera.

Article UJ 11 Aspect extérieur

Rappel : Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS :

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

Les règles suivantes sont issues de la nécessité d'assurer un caractère cohérent et harmonieux à la zone. L'architecture des bâtiments sera soignée dans le but de valoriser l'image de la zone.

I - Volumes

Les volumes devront par leur forme et leur proportion traduire les fonctionnalités et les usages de l'entreprise (stockage, production, recherche, bureaux, accueil et services) tout en respectant une lecture unitaire.

Cette lecture unitaire s'affirme préférentiellement à travers les matériaux, les couleurs et la lumière.

Il sera recherché des volumes simples ou composition de volumes simples.

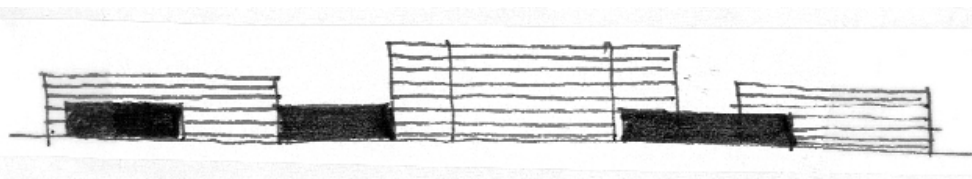
▪ Les niveaux

Dans la mesure du possible, les différences de niveaux entre les volumes devront être franches et suffisamment différenciées pour exprimer clairement les différentes fonctions de l'entreprise.

Les volumes techniques ponctuels admis avec des hauteurs supérieures à 18 m devront participer à la composition d'ensemble du ou des bâtiment(s).

▪ Insertion dans le paysage

Le caractère « d'horizontalité » sera recherché, il devra s'exprimer plus particulièrement pour le ou les volume(s) le(s) plus important(s).



Les orientations principales des bâtiments (plus grande longueur) devront, dans la mesure du possible, tenir compte de la disposition des éléments naturels existants (haies champêtres principalement).

Schématiquement, les bâtiments implantés à l'Ouest de la RD 519, s'orienteront, soit perpendiculairement, soit parallèlement (double structure végétale existante) à la RD 519 et les bâtiments implantés à l'Est de la RD 519, soit perpendiculairement, soit parallèlement à l'A48 ou à la RD 519.

- **Les cohérences à établir dans le cas de phases ultérieures**

Au même titre que pour les matériaux et les couleurs, **des continuités devront être établies entre les volumes** des différentes tranches de réalisation. Ces continuités pourront correspondre par exemple à des volumes bas qui accueillent : liaisons fonctionnelles, bureaux, services, porches, etc...

II - La couverture

La « cinquième » façade est souvent peu étudiée. Celle-ci revêt cependant une grande importance aussi bien pour la perception proche du projet et sa participation à la composition d'ensemble que pour sa perception lointaine à partir des coteaux des communes périphériques.

- **Forme et pentes des toitures**

Les couvertures des volumes principaux seront réalisées en toitures terrasses à pente faible. Elles seront ceinturées par des acrotères horizontaux afin d'absorber les formes de pentes.

Un aménagement de cette règle pourra être étudié pour des raisons architecturales sur des volumes ponctuels ou adjonction dont la hauteur est nettement inférieure au corps principal des bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas le long de la RD 50f et RD 519 sur les alignements imposés.

- **Matériaux et couleurs**

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les couvertures seront :

- soit des étanchéités auto protégées ou classiques avec graviers de protection pour les terrasses couvrant les corps de bâtiments principaux,
- soit des bacs aluminium ou aciers laqués pour les couvertures en pente autorisées et pour les éléments ponctuels permettant les éclairages zénithaux,
- soit des verrières.

Les couleurs autorisées sont à rechercher dans la gamme des gris foncés ou verts foncés.

- **Equipements techniques**

Les équipements techniques dépassant de la toiture seront intégrés au bâtiment dans une conception globale.

Leur couleur devra par contre s'intégrer à la couleur dominante du matériau de toiture.

III - L'aspect extérieur des bâtiments

Il est rappelé que, en cas de décalage dans le temps des opérations, le principe d'antériorité s'appliquera.

- **Façades et revêtements**

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades.

Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.

Les revêtements de façades seront constitués :

- Soit par des bardages métalliques : ceux-ci seront pour les grands volumes (hauteur, longueur) à pose horizontale. La pose verticale pourra être employée dans le cas de petits volumes ou de ruptures volontaires ponctuelles pour des raisons architecturales et de composition d'ensemble.

L'utilisation de « cassettes » (panneaux de tôles préformées) permettra, tout en gardant le principe de recherche de modénatures en cohérence avec l'échelle des bâtiments, la diversification souhaitable et de qualité dans une même gamme de matériaux.

- Soit par des façades en béton préfabriqué à parements finis (les enduits rapportés de matières hydrauliques, rustiques ou écrasés sont interdits).

Les bétons utilisés en façade pourront rester bruts ou lasurés si l'aspect est particulièrement soigné (surfaces et modénatures tels que joints creux, cannelures, etc...).

- L'utilisation du bois sera autorisé sous réserve de leur localisation et des protections architecturales nécessaires (retraits, dépassées de couverture, etc...) afin d'assurer leur pérennité.

Les soubassements devront être traités en harmonie avec les façades. Un soin particulier sera apporté à l'intégration des réseaux et équipements techniques.

- **Colorimétrie**

Les couleurs autorisées sont celles qui figurent dans le nuancier joint au présent règlement.

Elles se répartissent en deux catégories :

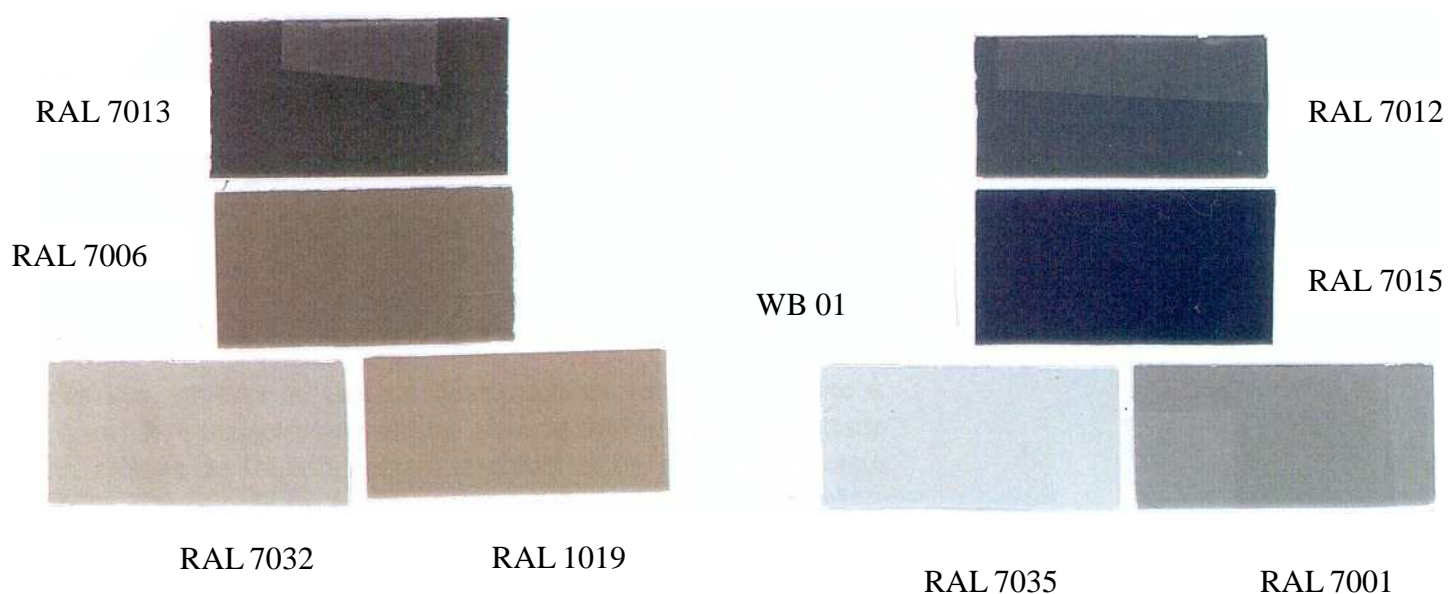
- grands volumes
- petits volumes, détails architecturaux, etc...

Pour les grands volumes : les dominantes de couleurs seront dans la gamme des gris, du plus clair au plus foncé.

Pour les petits volumes : les dominantes de couleurs pourront être choisies en complément des précédentes dans une gamme de tons chauds : ocre, terre de siennes, rouge ancien, etc...

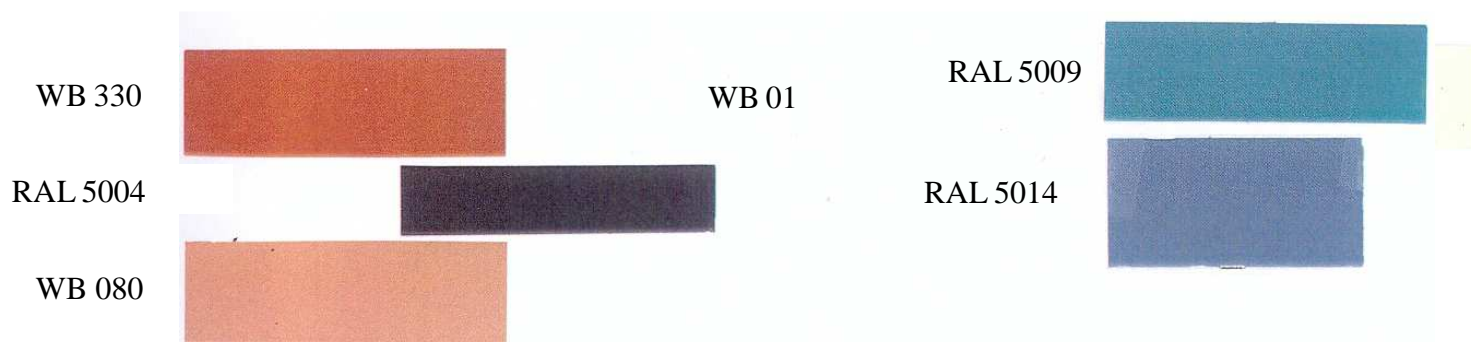
Les extrêmes, noir, blanc, pourront être également utilisés.

TABLEAU INDICATIF DE COLORIMETRIE

LES GRANDS VOLUMES ¹

LES PETITS VOLUMES ANNEXES – BUREAUX – ENTREES – ETC...

.....

**IV – Clôtures**

L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

- Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives constituées de 3 essences au minimum avec ou sans grillages couleur gris ou anthracite dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel d'origine ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.
- Sont interdits sur de grands linéaires : les murs bahut / les murettes / les murs pleins / les palissades / les clôtures bois / les poteaux béton. Ces éléments sont autorisés pour des traitements et des marquages ponctuels (signalétique, panneaux de raison sociale,...).

V – Stockages extérieurs

¹ WB : Weber et Broutin : Enduit

- les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum et seront soumises à autorisation au cas par cas. Lorsqu'elles existent, elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel.

Les écrans devront être :

- soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,70 m,
- soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation : 1,50 m
- soit une combinaison des deux.
- des emplacements seront aménagés sur chaque parcelle pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI – Enseignes

Elles seront situées soit sur le bâtiment principal, soit le plus près possible de l'entrée principale et ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Article UJ 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires devront figurer au plan de circulation joint à toute demande de permis de construire.
- Leur aménagement devra, dans la mesure du possible, être bien différencié de ceux réalisés pour les manœuvres de véhicules lourds.
- Il devra être relié aux entrées de bâtiments par des cheminements piétons paysagers et sécurisés suivant l'importance de l'opération.
- Il devra être créé une place de stationnement pour les bâtiments dotés d'une SHON inférieure à 200 m². Une place de stationnement sera exigé par tranche de 200 m² de SHON supplémentaire.
- Des emplacements couverts pour les cycles et motocycles devront être prévus.
- Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de places à réaliser. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² au minimum (30 m² pour les places réservées aux personnes handicapées), y compris les accès immédiats.
- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées minimum.

Article UJ 13 Espaces libres et plantations

Rappel : Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.

- Les voiries et aires de travail internes seront limitées au strict nécessaire fonctionnel de l'activité développée sur le terrain.
- Dans le souci d'éviter de donner uniformément à voir l'ensemble des constructions et installations de la zone depuis les parcours offerts par la domanialité publique routière du secteur d'une part, plus

globalement dans les perspectives lointaines ouvertes depuis des hauteurs d'autre part, les plantations et végétaux en place seront maintenus, sauf substitution plus efficace au plan paysager.

- Ils seront, autant que nécessaire pour atteindre l'objectif ci-dessus, renforcés, hors les voiries, aires de travail et emprises bâties, par des aménagements paysagers végétaux : bosquets, haies paysagères, etc... constitués de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.
- Des écrans végétaux arbustifs et de haute tige seront disposés en limites séparatives, pour assurer l'isolement visuel des installations et des bâtiments.
- Afin de pérenniser l'environnement existant, les aménagements proposés devront conserver un caractère champêtre pour le traitement des voiries et des limites de parcelles.
- Le stockage des matériaux et matériels sera organisé au prix d'ouvrages, aménagements et plantations végétales leur assurant l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

I – Espaces libres

- Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant ou à créer, à proximité de tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis dans la zone, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés, engazonnés et entretenus, y compris les parties de terrains et talus situés dans les zones non aedificandi.
- Une surface minimale de 20% sera réservée aux espaces plantés sur chaque parcelle.
- Les bassins de rétention pourront être paysagers.
- Les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique devront être obligatoirement plantés et engazonnés.

II – Plantations

- Des arbres de haute tige seront plantés en plantations ponctuelles ou groupées, et notamment dans les zones de reculement en bordure des voies. Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées minimum.
- Afin de créer un aménagement paysager particulièrement soigné le long de l'axe de Bièvre (RD 119), il est demandé la réalisation d'une butte végétalisée (merlon) et de plantations de hautes tiges sous forme de bosquets le long de cet axe.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UJ 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article UJ 15 Dépassement du COS

Sans objet.

ZONE UP**CARACTERE DE LA ZONE UP**

La zone UP circonscrit les terrains cultivés des secteurs urbains qu'il s'agit de préserver, qu'elle qu'en soit la desserte par les équipements, la destination actuelle de jardins potagers, en application des dispositions de l'article L 123.1.9° C. Urb.

SECTION 1 **Nature de l'occupation et utilisation du sol****Article UP 1** **Occupations et utilisations du sol admises**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

1. Les jardins potagers,
2. Les abris de jardins, (cf. définition au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement) dans les conditions définies à l'article UP 11 ci-après,
3. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...

Article UP 2 **Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UP 1 sont interdites, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes,
2. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
3. Les constructions de toute nature, autres que les abris de jardin,
4. Le dépôt de matières usées ou fermentescibles, d'hydrocarbures ou de produits chimiques, ainsi que toute fouille ou déversement dans le sol ou sous-sol,
5. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.

SECTION 2 **Conditions de l'occupation du sol****Article UP 3** **Accès et voirie**

Accès Les accès doivent présenter des caractéristiques offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Article UP 4 **Desserte par les réseaux**

Rappel *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable Sans objet.

Eaux pluviales Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Eaux usées Sans objet.

Electricité et Téléphone	Sans objet.
Article UP 5	Caractéristiques des terrains
	Non réglementé.
Article UP 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
	Les abris de jardin peuvent être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite séparative sur voies privées en tenant lieu.
Article UP 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	Les abris de jardin peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives.
Article UP 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
	Les abris de jardin peut être implantés librement au sein d'une même propriété.
Article U P 9	Emprise au sol
	Non réglementé.
Article UP 10	Hauteur des constructions
Définition	<i>Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,</i> • <i>Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.</i>
	La hauteur des constructions, installations ou ouvrages, dans sa définition, n'excèdera pas 2,50 m.
Article UP 11	Aspect extérieur
Rappel	<i>Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS :</i>
	<i>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i>
	Les abris et remises accompagnant le cas échéant les jardins seront réalisés en structure bois, le parement en planches de bois.
	Les toitures seront couvertes de plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex : bacs, acier ou aluminium prélaqués).
	Les clôtures seront réalisées en grillage à maille tressée depuis le sol d'assiette, sur poteau bois ou métallique. Leur hauteur n'excèdera pas 1,40 m.
Article UP 12	Stationnement des véhicules
	Non réglementé.

Article UP 13	Espaces libres et plantations Non réglementé.
<u>SECTION 3</u>	<u>Possibilités d'occupation du sol (COS)</u>
Article UP 14	Coefficient d'occupation du sol Non réglementé.
Article UP 15	Dépassement du COS Sans objet.

ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE US

La zone US circonscrit le territoire des fonctionnalités centrale du service public ferroviaire local.

SECTION 1 **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article US 1 **Occupations et utilisations du sol admises**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

1. Les constructions, installations, ouvrages, dépôts et services nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire ou pouvant utilement l'accompagner : restauration, commerces de gare, logements du personnel sous forme de petits collectifs, etc...
2. Les constructions, installations, ouvrages, dépôts et services relevant d'activités liées au service public ferroviaire et notamment d'entreposage, de stockage et de conditionnement de marchandise,
3. Les aires de stationnement publiques et privées, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
4. Les annexes aux constructions du 1. ci-dessus,
5. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : poste de distribution électrique, télécommunication, etc...

Article US 2 **Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article US 1 sont interdites, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
2. Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi,
3. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
4. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, s'ils ne sont pas accompagnés de dispositions végétales et minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la co-visibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain.

SECTION 2**Conditions de l'occupation du sol****Article US 3****Accès et voirie**

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - . assurant la sécurité des personnes et des biens,
 - . offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Voirie

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites.

Aucun accès nouveau ne saurait être organisé à la RD 50 sans présenter la plus totale sûreté au plan routier.

Article US 4**Desserte par les réseaux****Rappel**

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

Eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Eaux usées

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.
En cas de rejet d'eaux ou de matières constituant une pollution chimique ou thermique, le raccordement ou collecteur public est subordonné à un traitement préalable.

Electricité
et Téléphone

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article US 5**Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Article US 6**Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les constructions ne pourront porter atteinte à la sécurité routière en faisant obstacle à la visibilité des véhicules.

- Article US 7** **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Les constructions se tiendront à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Article US 8** **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- Selon les activités menées dans les bâtiments, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement entre les bâtiments, pris deux à deux, pourra être imposée entre ceux-ci dans le souci de la sécurité incendie.
- Si nécessite d'isolement il y a, et sauf contrainte fonctionnelle technique d'exploitation qui requerra alors une autre solution, cette distance ne pourra être inférieure à 10 m.
- Article US 9** **Emprise au sol**
- Non réglementé.
- Article US 10** **Hauteur des constructions**
- Définition* *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :*
- *Pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,*
 - *Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.*
- La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus n'excèdera pas 15 m, sauf contrainte technique incontournable attachée à l'exercice de l'activité et sous réserve que le résultat du dépassement ne porte pas préjudice à l'intérêt et la bonne présentation du paysage naturel ou bâti dans la perspective duquel la construction se trouvera.
- Article US 11** **Aspect extérieur**
- Rappel* *Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS :*
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- L'organisation volumétrique et la composition des façades des bâtiments est laissée libre.
- A l'exception des enseignes, les couleurs des façades des bâtiments et celles des installations seront prises dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en Mairie.

Article US 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les bars et restaurants
 - 4 places par tranche entamée de 25 m² de salle,
2. Les commerces
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon,
3. Les logements du personnel sous forme collective
 - 1 place servie en local fermé par tranche entamée de 50 m² de Shon sans pouvoir être inférieure à 1 par logement,
4. Les locaux non ouverts au public du service ferroviaire
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Shon,
5. Les locaux ouverts au public du service ferroviaire
 - le nombre de places requis par la fréquentation du service ferroviaire en situation moyenne annuelle de stationnement sauvage sur domaine public routier.

Article US 13 Espaces libres et plantations***Rappel***

Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux d'aménagement ou de construction requièrent un défrichement de nature à porter atteinte à l'équilibre paysager de l'environnement visuel proche et lointain des terrains d'assiette.

Les voiries et aires de travail internes seront limités au strict nécessaire fonctionnel de l'activité développée sur le terrain.

Le stockage des matériaux et matériels sera organisé au prix d'ouvrages, aménagements et plantations végétales leur assurant l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**Article US 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

Article US 15 Dépassement du COS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NA circonscrit les territoires, desservis ou non par les équipements, qui sont destinés l'urbanisation, à court ou long terme.

On distingue :

- Les secteurs I NA indicé, dans le périmètre desquels les terrains sont utilisables et constructibles aux prix d'un aménagement cohérent de chacun d'eux tel que défini par leur règlement :
 - INAa à destination d'habitat dans le respect du règlement de la zone,
 - I NAi à destination industrielle,
 - I NAj destinée à l'accueil d'activités de logistique et leurs services associés. Elle est située dans le secteur de l'échangeur de Rives.
Les constructions seront regroupées dans un aménagement portant sur l'ensemble de chacun des deux sous secteurs indiqués sur le document graphique. Ces opérations devront s'inscrire dans un aménagement cohérent, intégrant les équipements nécessaires à leur fonctionnement et devront proposer une liaison avec la zone II NA périphérique (désenclavement des parcelles le long de la RD 119 pour le sous-secteur 1 et liaison avec la zone II NA le long de la RD 50f pour le sous-secteur 2).
- Les secteurs II NA dans les périmètres desquels les terrains sont inconstructibles en l'état mais qui pourront être aménageables et constructibles au moyen d'une modification ou d'une révision du POS.

Définition

Pour l'application du présent règlement de zone, sont tenues pour des opérations d'ensemble les divisions foncières et distributions de droits à construire intervenant au moyen, outre d'une ZAC, d'un lotissement, d'une AFU, d'un permis de construire valant division.

SECTEUR I NAa

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur INAa circonscrit 7 territoires où les terrains sont utilisables et constructibles dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini par son règlement.

Vocation : logements et services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises.

Localisation :

- Sous Mollard Bourcier
- Levatel
- Les Murailles
- La Moyroude
- Le Clapier
- Moyroude – Bas Rives
- La Maladière

Les 5 derniers secteurs bénéficient d'un « Document Graphique pour l'Application du Règlement » (D.G.A.R.) auxquels renvoient, pour leur application, une partie des dispositions ci-après.

SECTION 1 Nature de l'occupation du sol

Article I NAa Occupations et utilisations du sol admises

Repérage : Pour une circonscription précise des activités économiques correspondant à certaines des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous, on se reportera utilement au tableau porté en conclusion du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous, et pour autant qu'elles soient une des composantes d'une opération d'ensemble conçue dans le respect des mêmes dispositions sur :

Sous Mollard Bourcier	: l'ensemble du secteur
Levatel	: l'ensemble du secteur
Les Murailles	: l'ensemble du secteur
La Moyroude	: l'ensemble du secteur
La Moyroude-Bas Rives	: l'ensemble du secteur
La Maladière	: l'ensemble du secteur
Le Clapier	: l'un au moins des 3 sous-secteurs figurés au DGAR du secteur

Secteurs : Les Murailles, La Moyroude, La Moyroude-Bas Rives

1. Les bâtiments et locaux de services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises autres que de location sans opérateur de gros matériel,
2. Les bâtiments locaux de commerce de détail, spécialisé ou non, non lié à l'automobile, et d'une surface de vente inférieure à 300 m²,
3. Les logements individuels jumelés ou groupés et les logements collectifs.

Secteurs : Sous Mollard Bourcier, Levatel, Le Clapier

1. Les logements individuels isolés, jumelés et groupés,
2. Les logements collectifs,

Secteurs La Maladière :

1. les logements, jumelés et groupés, Les logements collectifs,
2. Les logements individuels isolés, sauf dans le périmètre reporté sur le plan de zonage,
3. Les locaux accompagnant une habitation qui, sans excéder 2 fois sa Shon, sont destinés à accueillir :
 - des services marchands à la personne et aux entreprises autres que de location de matériels,

Tous secteurs

1. Les annexes autres que les garages groupés en rez-de-chaussée (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement),
2. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...,
3. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : locaux à ordures ménagères collectifs, abris et arrêts de transport en commun, distributeurs bancaires, etc...,
4. Les aires de stationnement publiques et privées, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
5. L'extension des constructions existantes, dans leur destination constatable en l'état quelle qu'elle soit, dans une limite de 50 m² de Shon, par construction ou corps de bâtiment, cette surface complémentaire s'entendant de l'ensemble des extensions cumulées depuis l'approbation du présent document d'urbanisme.

Article I NAa 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article I NAa 1 sont interdites, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
2. Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et installations visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 soumis à autorisation en application des dispositions de l'article 3 de la même loi,
3. Les affouillements et exhaussements tels que définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
4. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
5. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article I NAa 3 Accès et voirie

Accès

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - assurant la sécurité des personnes et des biens,
 - offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- c) Pour pouvoir être aménagés et construits les terrains des 3 secteurs des Murailles, de la Moyroude, de Moyroude-Bas Rives et des 3 sous-secteurs du secteur du Clapier devront être desservis par des voies respectant les dispositions du « Document Graphique pour l'application du règlement » (D.G.A.R.) qui les concernent.
- d) Dans la zone de La Moyroude Bas Rives, conformément au DGAR:
 - **Desserte des secteurs 1 et 2**
Les voies de desserte des secteurs 1 et 2 devront être interconnectées, de manière à permettre aux constructions du secteur 1 d'utiliser l'accès au point n°2 lorsque ce dernier sera réalisé. L'implantation de bâtiments ou la réalisation d'aménagements incompatibles avec cette interconnexion est interdite.
L'accès au point n°2 devra être dimensionné de manière à assurer l'ensemble des entrées/sorties pour les secteurs 1 et 2. Lorsqu'il sera réalisé, il constituera l'accès principal pour l'ensemble de la zone (secteur 1+secteur 2).
 - **Secteur 1 du DGAR**
Tant que l'accès au point n° 2 ne sera pas réalisé, les entrées/sorties du secteur 1 pourront s'effectuer par l'accès n°1, qui devra être réalisé au droit de la rue des Ecrins, conformément au DGAR.
 - **Secteur 2 du DGAR**
Les entrées/sorties du secteur 2 devront impérativement s'effectuer pas l'accès au point n°2, tel qu'il est défini dans le DGAR. L'urbanisation du secteur 2 est conditionnée à la réalisation de l'accès au point n°2.
- e) Dans la zone de La Maladière, conformément au DGAR:
 - Les secteurs 1 et 2 seront connectés au réseau public de voirie (chemin des abattoirs), via le réseau de voirie interne à l'opération H.L.M. existante,
 - Le secteur 1 sera desservi par une voie propre à créer, qui longera la limite Sud de l'opération H.L.M. existante,
 - Le secteur 2 sera desservi par le prolongement de l'extrémité de la voie de desserte interne de l'opération H.L.M existante,
 - Le secteur 3 sera desservi par une voie propre qui le connectera à la rue de la république par l'entrée principale du parc, au niveau du carrefour giratoire de la même rue.

Voirie

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites

Article I NAa 4 Desserte par les réseaux

Rappel Les dispositions du présent article ne font obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale de l'urbanisme.

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

Electricité et Téléphone Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article I NAa 5 Caractéristiques des terrains

Caractéristiques des terrains

- Secteurs : Les Murailles, La Moyroude, La Moyroude-Bas Rives, La Maladière

Non réglementé.

- Secteurs : Sous Mollard Bourcier, Levatel et Le Clapier

Pour être constructibles, les terrains présenteront une surface d'au moins :

- logement individuel isolé = 600 m²
- logement individuel jumelé = 450 m²
- logement individuel groupé = 350 m²
- logements collectifs = 1 500 m²
- autres attachés aux logements : selon les surfaces ci-dessus imposées aux logements concernés.

Article INAa 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Secteurs : Les Murailles, La Moyroude et La Moyroude-Bas Rives

Logements individuels groupés :

Les dispositions du présent article sur ces secteurs sont celles de l'article correspondant de la zone UB.

Autres constructions :

Les dispositions du présent article sur ces secteurs sont celles de l'article correspondant de la zone UC.

- Secteurs : Sous Mollard Bourcier, Levatel et Le Clapier

Les dispositions du présent article sur le secteur sont celles de l'article correspondant de la zone UB.

- Secteur de La Maladière

Les dispositions du présent article sur ces secteurs sont celles de l'article correspondant de la zone UC.

Article I NAa 7 Implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives

- Secteurs : Les Murailles, La Moyroude et La Moyroude-Bas Rives

Logements individuels jumelés et groupés :

Les dispositions du présent article sur ces secteurs sont celles de l'article correspondant de la zone UB.

Autres :

Les dispositions du présent article sur ces secteurs sont celles de l'article correspondant de la zone UC.

- Secteurs : Sous Mollard Bourcier, Levatel et Le Clapier

Les dispositions du présent article sur le secteur sont celles de l'article correspondant de la zone UB.

- Secteur de La Maladière

Les dispositions du présent article sur ces secteurs sont celles de l'article correspondant de la zone UC.

Article I NAa 8 Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article I NAa 9 Emprise au sol

Lorsque des emprises sont portées aux DGAR du secteur ou du sous-secteur concerné, les constructions doivent être implantées dans ces emprises. A défaut de DGAR ou d'emprises figurées au DGAR, l'implantation est laissée libre.

Article I NAa 10 Hauteur maximum des constructions

Définition

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :

- *Pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,*
- *Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.*

La hauteur des constructions dans sa définition ci-dessus, n'excèdera pas 12 m.

Par exception à l'alinéa ci-dessus, les constructions et ouvrages en adjonction de bâtiments existants présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ces bâtiments ou à défaut composant avec elles.

Article I NAa 11 Aspect extérieur

Rappel

Les dispositions de l'article R 111/21 du Code de l'Urbanisme sont applicables en présence d'un POS :

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

- Secteurs : Les Murailles et La Moyroude

Si les travaux à effectuer, les ouvrages à réaliser ou les constructions à édifier ou modifier ne respectent pas une ou plusieurs dispositions qui suivent, les autorisations et les déclarations d'occupation du sol seront :

- soit refusées ou rejetées,
- soit délivrées ou acceptées, assorties de prescriptions conditionnelles spéciales destinées à gérer autrement l'enjeu d'aspect de la ou des dispositions irrespectées.

- Volumétrie des constructions

L'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

- Configurations de toiture :
Il n'est pas fixé de règle particulière.

- Couvertures :

Les couvertures seront dans les composants et matériaux suivants :

- tuiles canal ou plates, de terre cuite ou béton : grand ou petit moule, en finition brute : couleurs rouge à brun, ou vernissée de toutes couleurs,
 - ardoises naturelles ou substitut mimétique indiscernable à 3 m sur échantillon d'1 m²,
 - plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier galvanisé prélaqué, aluminium prélaqué),
 - éléments métalliques en feuilles de zinc naturel ou prépatiné,
 - éléments métalliques en feuilles de cuivre naturel ou prépatiné.
- Les couvertures suivantes sont notamment interdites :
- bardeaux bitumés autoprotégés,
 - bardeaux de bois,
 - plaques ondulées ou nervurées de :
 - . polychlorure de vinyle,
 - . polyester,
 - . polycarbonate,
 - . acier galvanisé brut,
 - . fibrociment.

- Façades
 - Composition
 - . soubassement : les façades présenteront un soubassement marqué d'au moins 0,30 m de hauteur
 - . percements et orientation : laissés libres
 - Peau – revêtement - menuiseries
 - . maisons individuelles jumelées ou groupées :
 - . maçonnerie enduite à la chaux en finition lissée ou frottée fine,
 - . pierre locale à jointement serré, non beurré,
 - . parement bois sous réserve de ne pas être au service d'un projet de chalet de montagne,
 - . menuiseries non peintes ou prélaquées interdites, sauf dans façades bois,
 - . autres :
 - . menuiseries non peintes ou prélaquées interdites, sauf dans façades bois.

Les couleurs de l'ensemble seront prises dans la palette et ses logiques associatives mise à disposition en commune.

- Clôtures

Maisons individuelles :

 - mur de pierre ou mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m,
 - mur bahut d'une hauteur minimale de 0,50 m surmonté d'une grille ferromnière ou d'un treillis soudé ou d'un grillage à maille tressée, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue,
 - en treillis soudé ou grillage à maille tressée depuis le sol d'assiette, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue.

Autres :

 - en treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure à 2,00 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essence locale feuillue.

- Citernes et ballons

Les citernes et les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges assurant leur dissimulation complète de tout point de vue à moins de 300 m à vol d'oiseau.

- Secteurs : Sous Mollard Bourcier, Levatel et Le Clapier

Les dispositions du présent article sur le secteur sont celles de l'article correspondant de la zone UB.

Article I NAa 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour :

1. Les logements
 - Individuels :
 - . 2 places minimum par logement dont une au moins servie en local fermé,
 - Collectifs :
 - . 1 place servie en local fermé par tranche entamée de 50 m² de Shon, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement.
2. Les bureaux :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon, dont 50 % servies en local fermé,
3. Les établissements d'enseignement :
 - du 1^{er} degré : 1 place par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,
 - du 2^{ème} degré : 2 places par classe + 1 aire réservée aux 2 roues,
4. Les établissements sanitaires :
 - 1 place pour 4 lits,
5. Les salles de spectacles et de réunions :
 - 1 place pour 5 sièges,
6. Les E.R.P. non exclusivement attachés aux programmes ci-dessus :
 - 1 place par tranche entamée de 25 m² de Shon,
7. Les locaux affectés à toute autre activité :
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Shon.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places exigibles, celles-ci pourront, par exception au 2^o alinéa du présent article, être établies sur tout terrain situé à moins de 200 m du terrain d'assiette de l'opération cette distance s'entendant non pas à vol d'oiseau mais en parcours sur le réseau public routier.

Information

En cas d'impossibilité, consulter l'article 7 du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

Article I NAa 13 Espaces libres et plantations**Rappel**

Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de constructions doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres ou végétaux susceptible de porter atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Hors les voiries internes et leurs dépendances, les surfaces non bâties, dont les aires de stationnement, feront l'objet d'aménagements paysagers végétaux : bosquets, massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.

SECTION 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****Article I NAa 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

COS Logement individuel isolé = 0,25

COS Logements individuels jumelés = 0,30

COS Logements individuels groupés = 0,40

COS Logements collectifs = 0,60

Secteur La Moyroude : COS Services collectifs non marchands = 0,70

Secteur La Moyroude-Bas Rives : COS = 0,40

Article I NAa 15 Dépassement du C.O.S.

Non autorisé.

SECTEUR I NAi

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur I NAi circonscrit les territoires dans lesquels ont vocation à prendre place les établissements artisanaux, industriels, les dépôts de matériaux et installations.

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article I NAi 1 **Occupations et utilisations du sol admises**

Repérage

Pour une circonscription précise des activités économiques correspondant à certaines des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous, on se reportera utilement au tableau porté en conclusion du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous et pour autant qu'elles soient une des composantes d'une opération d'ensemble conçues dans le respect des mêmes dispositions sur un territoire d'une superficie d'au moins 5 000 m² :

1. Les constructions, parties de constructions, installations et aménagements propres :
 - aux activités industrielles, sous réserve de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité nouvelle et de ne pas faire courir un risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens, compris les entrepôts et les locaux des services de gestion de ces activités,
 - aux services marchands aux entreprises y compris la location sans opérateur de gros et petit matériel,
2. Les annexes aux constructions du 1 ci-dessus (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement,
3. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...,
4. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : distributeurs bancaires, locaux à ordures ménagères, abris et arrêts de transport en commun, etc...,
5. Les aires de stationnement public et privé, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
6. Les restaurants d'entreprises,
7. Les logements des personnes dont la présence quasi-permanente sur site est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux, à raison d'un logement maximum par établissement,
8. L'extension des logements existants, dans une limite de 50 m² de Shon par construction ou corps de bâtiment, cette surface complémentaire s'entendant de l'ensemble des extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme.

Article I NAi 2 **Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article I NAi 1 sont interdites, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
2. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
3. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, s'ils ne sont pas accompagnés de dispositions végétales et minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la co-visibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain.

SECTION 2 **Conditions de l'occupation du sol**

Article I N Ai 3 **Accès et voirie**

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - . assurant la sécurité des biens et des personnes,
 - . offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- Voirie
- Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites.
- Aucun accès nouveau ne saurait être organisé à la RN 85 et RD 50 sans disposer la plus totale sûreté au plan routier.

Article I N Ai 4 **Desserte par les réseaux**

Rappel *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

- Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.
- Eaux pluviales Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.
- En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

- Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

- Electricité
et Téléphone Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article I N Ai 5 **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Article I N Ai 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UI.

Article I N Ai 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant à la zone UI.

Article I N Ai 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant à la zone UI.

Article I NAI 9 Emprise au sol

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant à la zone UI.

Article I NAI 10 Hauteur des constructions*Définition*

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :

- *Pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,*
- *Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.*

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UI.

Article I NAI 11 Aspect extérieur

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UI.

Article I NAI 12 Stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UI.

Article I NAI 13 Espaces libres et plantations*Rappel*

Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisés avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UI.

SECTION 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****Article I NAI 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UI.

Article I NAI 15 Dépassement du COS

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UI.

SECTEUR I NAj

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur I NAj circonscrit les territoires dans lesquels ont vocation à prendre place les établissements réservés à l'accueil d'activités de logistique et leurs services associés.

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article I NAj 1 Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne seront également admises que si elles respectent l'obligation de réaliser un aménagement cohérent intégrant les équipements nécessaires à leur fonctionnement et proposant une liaison périphérique avec la zone II NA périphérique.

Ne seront admises, sous les conditions précédemment exposées, que :

12. Les constructions à usage de logistique et d'entrepôts.
13. Les constructions à usage de services liés aux activités autorisées sur la zone.
14. Les annexes aux constructions du I ci-dessus (cf. définition des annexes au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement),
15. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...,
16. Les aires de stationnement public et privé, dans la limite cependant pour ces dernières des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
17. Les logements des personnes dont la présence quasi-permanente sur site est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux, à raison d'un logement maximum par établissement,
18. Les clôtures
19. Les démolitions
20. Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
21. Le stockage et le dépôt de matériaux ou matériels à l'air libre à condition d'être liés, utiles et nécessaires à l'exercice d'une activité admise, d'être localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins, d'être contenus dans un espace clos ou espaces clos-couverts et de respecter les dispositions contenues dans l'article **1 NAj.11** (paragraphe « stockages extérieurs »).
22. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ou risque grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article I NAj 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article I NAj 1 sont interdites, et notamment :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises si elles sont susceptibles d'entraîner, pour le voisinage, une incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
2. Tous stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre, notamment, les installations de valorisation de matériaux de récupération ou de déchets qui ne sont pas prévus à l'article I NAj 1.
3. Le stationnement des caravanes hors construction close et l'aménagement des terrains pour leur accueil,
4. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning,
5. Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux, organisés ou improvisés, s'ils ne sont pas accompagnés de dispositions végétales et minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la co-visibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article I NAj 3 Accès et voirie

Accès :

- g. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - a. assurant la sécurité des biens et des personnes,
 - b. répondant à l'importance et la destination du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiment à édifier,
 - c. permettant l'intervention d'engins de lutte contre l'incendie.
- h. Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 10 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- i. Les accès particuliers seront minimisés sur la RD 519 et l'on préférera un seul accès commun sur la RD et des dessertes individuelles par des voies secondaires.
- j. Les portails des accès à la parcelle devront être en retrait et de largeur suffisante afin de permettre aux véhicules (camions et semi-remorques) de dégager rapidement la chaussée avec un minimum de manœuvres.
- k. Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements ne devront pas être réalisés sur les voies publiques.
- l. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapés.

Voiries :

- Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

- Les voies en impasse destinées à assurer la desserte de plus de deux terrains sont interdites.

Article I NAj 4 Desserte par les réseaux

Rappel : Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

1- Eau potable :

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou demandeur.

2- Assainissement

Le réseau d'assainissement sera conçu selon le système dit « séparatif ». Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou du demandeur.

a) Eaux résiduaires industrielles

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents, conforme au règlement d'assainissement du Pays Voironnais et à la convention de raccordement établi avec le service assainissement du Pays Voironnais et le gestionnaire de la station d'épuration du SIVU de la Fure.

La demande de branchement devra préciser :

- la nature des eaux usées et de leur analyse,
- leur température,
- leur débit horaire,
- le procédé de préépuration préconisé (qui devra être adapté à la qualité de l'effluent),
- les données seront analysées au regard de la compatibilité des effluents avec le procédé de traitement de la station d'Épuration. La convention définira les conditions d'autorisation du rejet,

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, ne peuvent pas être rejetées dans les réseaux publics. Elles seront gérées à la parcelle dans le réseau d'eaux pluviales dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) Eaux domestiques

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

c) Précision d'ordre général valable pour toutes les eaux usées qu'elles soient domestiques ou industrielles

-En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles.

d) Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Le réseau public d'eaux pluviales est réservé à la collecte des eaux des voiries publiques.

- Aucun rejet direct n'est autorisé dans les ruisseaux, bassins de rétention publics et fossés de drainage.

- Il sera imposé la création de bassins de rétention/décantation (ouverts ou enterrés) avec séparateur d'hydrocarbure dimensionné en fonction des surfaces imperméabilisées pour une période de retour de 10 ans. Le rejet s'effectuera sur la parcelle dans des ouvrages d'infiltration adaptés.

- Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées.

3- Electricité et téléphone :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain et seront à la charge de l'acquéreur ou du demandeur.

Article I NAj 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article I NAj 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UJ.

Article I NAj 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant à la zone UJ.

Article I NAj 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant à la zone UJ.

Article I NAj 9 Emprise au sol

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant à la zone UJ.

Article I NAj 10 Hauteur des constructions

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :

- *Pour les bâtiments, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,*
- *Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au terrain naturel à son aplomb avant terrassement.*

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UJ.

Article I NAj 11 Aspect extérieur

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UJ.

Article I NAj 12 Stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UJ.

Article I NAj 13 Espaces libres et plantations

Rappel : Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisés avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les dispositions de l'article sont celles de l'article correspondant de la zone UJ.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**Article I NAj 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

Article I NAj 15 Dépassement du COS

Sans objet.

SECTEUR II NA

SECTION I

Nature de l'occupation du sol

Article II NA 1

Occupations et utilisations du sol admises

Repérage

Pour une circonscription précise des activités économiques correspondant à certaines des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous, on se reportera utilement au tableau porté en conclusion du Titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

1. L'exploitation agricole,
2. Les équipements collectifs d'infrastructure,
3. Les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : transformateurs EDF et autres, abris à ordures ménagères, abris bus, etc....,
4. L'aménagement et le changement de destination des constructions à usage agricole, si ceux-ci ont pour effet de supprimer ou réduire les nuisances qu'en l'état, elles occasionnent le cas échéant au voisinage,
5. Les aires de stationnement ouvertes au public,
6. Quelle qu'en soit la destination, l'extension des constructions existantes, dans une limite de 50 m² de Shon par construction ou corps de bâtiment, cette surface complémentaire s'entendant de l'ensemble des extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme jusqu'à sa prochaine révision.

Article II NA 2

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article II NA 1 sont interdites.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

Article II NA 3

Accès et voirie

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des personnes et des biens.
L'accès carrossable à une voie départementale ou communale pourra être refusé en cas de configuration insécuritaire et desserte du terrain par une autre voie carrossable, praticable en toute saison.

Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité et d'entretien.

Article II NA 4

Desserte par les réseaux

Rappel

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

Eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Eaux usées	Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.
Electricité et Téléphone	Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux de moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.
Article II NA 5	Caractéristiques des terrains
	Sans objet.
Article II NA 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	Les ouvrages peuvent être implantés jusqu'à l'alignement ou la limite séparative avec les voies communales ou voies privées.
Article II NA 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	Les ouvrages peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives.
Article II NA 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Les ouvrages peuvent être implantés librement au sein d'une même propriété.
Article II NA 9 à Article II NA 13	Sans objet.
<u>SECTION 3</u>	<u>Possibilités maximales d'occupation du sol</u>
Article II NA 14	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
	C.O.S. = 0
Article II NA 15	Dépassement du C.O.S.
	Sans objet.

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

La zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger, en raison notamment de la valeur agricole des terres, des richesses du sol ou du sous-sol.

Elle est en l'espèce réservée à l'agriculture, aux exploitations agricoles et aux établissements de premier stockage ou première transformation des produits agricoles.

On y distingue un secteur NCa circonscrivant spécifiquement les carrières et gravières de la plaine de La Bièvre.

Information

Une partie de la zone est exposée à des risques naturels dus à l'existence d'anciennes champignonnières. Elle est placée sous indice « r » au plan de zonage.

Il s'agit d'un secteur qui requiert pour pouvoir être utilisé ou occupé conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection.

Si les projets ne garantissent pas la sécurité des personnes et des biens, les autorisations et déclarations préalablement requises aux occupations du sol admises à l'article NC 1 ci-dessous pourront y être respectivement refusées ou rejetées, ou encore subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales de l'article R 111.2 C. Urb.

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1

Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

- Toute zone, hors secteur NCa
- 1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol propres aux activités agricoles et pastorales et directement liées à la mise en valeur de leurs produits, compris les habitations des exploitations et du personnel de ceux-ci, sous réserve d'une localisation sur le siège principal d'exploitation,
- 2. L'aménagement en logements des constructions à usage agricole présentant une valeur patrimoniale locale, dans la limite de leur Shob existante à la date d'approbation de la présente révision,
- 3. L'extension des constructions existantes quelle qu'en soit la destination dans la limite de 50 m² de Shon par construction ou corps de bâtiment,
- 4. La reconstruction, à concurrence des SHON et SHOB existantes, des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre,
- 5. Les équipements collectifs d'infrastructure et leurs prolongements superstructurels : postes de distribution électrique, télécommunication, etc...,
- 6. Les équipements de fonctionnalité urbaine : station d'épuration, locaux à ordures ménagères, abris et arrêts de transport en commun, etc...,
- 7. Sous réserve d'un aménagement paysager significatif, les aires de stationnement :
 - Publiques, compris celles nécessaires à l'accueil temporaire des gens du voyage,
 - Privées, dans la limite des obligations fixées par les dispositions de l'article 12 du présent règlement de zone,
- 8. Le défrichement et les affouillements et exhaussements nécessaires exploitations, les étangs et bassins de rétention d'eau pluviale sous réserve pour ces derniers du respect des dispositions de la loi n° 92 du 3 janvier 1992 les concernant,
- 9. Les installations et aménagements interstitiels de pratique sportive : parcours de santé, etc...

□ En secteur NCa

1. Les carrières et gravières,
2. Le retour des sites carriers et graviers à l'agriculture au terme de leur exploitation.

Article NC 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NC 1 sont interdites.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 Accès et voirie

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - . assurant la sécurité des biens et des personnes,
 - . offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Voirie

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité.

Article NC 4 Desserte par les réseaux

Rappel *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des sols et toitures seront rejetées dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, leur évacuation sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Eaux usées

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, l'assainissement autonome sur le terrain d'assiette est possible sous réserve du respect des prescriptions du schéma général d'assainissement porté au sous-dossier n° 5 « Eléments d'information ».

Electricité et Téléphone

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article NC 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NC 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et ouvrages nouveaux se tiendront à la distance minimale de 10 m depuis l'alignement ou la limite sur voie privée en tenant lieu.

- Article NC 7** **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Les constructions et ouvrages se tiendront à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $D >$ ou égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Article NC 8** **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- Les constructions peuvent s'implanter librement les une par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- Article NC 9** **Emprise au sol**
- Non réglementé.
- Article NC 10** **Hauteur des constructions**
- Définition* *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :*
- *Pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,*
 - *Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.*
- La hauteur des constructions, dans sa définition ci-dessus n'excèdera pas 7 m, sauf nécessité technique pour l'activité ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure, sous réserve de pas porter atteinte à l'équilibre du paysage dans la perspective duquel la construction se trouve.
- Article NC 11** **Aspect extérieur**
- Le permis de construire et les autres autorisations ou déclarations d'occupation du sol pourront être respectivement refusées ou rejetées, ou bien délivrées ou acceptées assortis de prescriptions conditionnelles visant à ce que :
- Par leur implantation,
 - Par leur orientation,
 - Par leur volumétrie,
 - Par leurs matériaux,
 - Par leur accompagnement végétal,
- Les travaux à effectuer et les constructions à édifier composent avec les caractéristiques du paysage naturel ou bâti de leur environnement visuel, si les projets concernés doivent avoir pour effet de rompre l'équilibre de ce paysage.
- Les abris destinés aux animaux devront être :
- Ouverts latéralement,
 - En structure et parement bois.
- Article NC 12** **Stationnement des véhicules**
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré sur les terrains d'assiette des opérations.

Article NC 13 Espaces libres et plantations**Rappel**

Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisés avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'intégration dans le paysage naturel des bâtiments agricoles et des habitations indispensables aux exploitations, sera autant que nécessaire assurée par des plantations choisies parmi les essences locales.

Les carrières devront faire l'objet de plantations choisies parmi les essences locales dans les marges d'isolement à établir avec les voies publiques et les propriétés voisines.

SECTION 3**Possibilité d'occupation du sol****Article NC 14****Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

Article NC 15**Dépassement du COS**

Sans objet.

ZONE ND**CARACTERE DE LA ZONE ND**

La zone ND circonscrit les territoires dont il s'agit d'assurer la protection en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique.

On distingue en son sein trois secteurs particuliers :

- ND 1, circonscrivant le site de la Liampre et de la Poype,
- NDpr1 et NDpr2, de protection des captages.

En application des dispositions de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme, dans la zone ND, hors secteurs NDpr, la démolition des bâtiments est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Information

Une partie de la zone est exposée à des risques naturels dus à l'existence d'anciennes champignonnières. Elle est placée sous indice « r » au plan de zonage.

Il s'agit d'un secteur qui requiert pour pouvoir être utilisé ou occupé conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection.

Si les projets ne garantissent pas la sécurité des personnes et des biens, les autorisations et déclarations préalablement requises aux occupations du sol admises à l'article ND 1 ci-dessous pourront y être respectivement refusées ou rejetées, ou encore subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales de l'article R 111.2 C. Urb.

SECTION 1**Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol****Article ND 1****Occupations et utilisations du sol admises**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous :

Sur l'ensemble de la zone ND, hors NDpr1 et 2 :

1. Les constructions nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt,
2. Les installations, ouvrages et aménagements destinés à la pratique des loisirs touristiques et sportifs en milieu naturel, en bordure de la Fure,
3. L'extension des constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles aient pour objet ou pour effet prévisibles de supprimer, réduire et dans tous les cas de ne pas accroître pour le voisinage les inconvénients existants et de ne pas entraîner, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
4. L'aménagement et le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, dans le respect du volume existant,
5. Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure sous réserve de leur intégration paysagère,
6. Les démolitions sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir, si elles ne concernent pas un ouvrage ou une construction d'intérêt patrimonial local et si elles ne sont pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de leur site,
7. Les aires de stationnement ouvertes au public.

En ND 1

1. Les bâtiments et installations d'industries de l'énergie et de biens d'équipement et intermédiaires, dans le strict volume existant, sous réserve de la préservation des éléments constitutifs de leur valeur patrimoniale,
2. La reconversion de ces bâtiments et installations dans le domaine des services récréatifs sportifs et culturels.

□ En NDpr2

1. Les bâtiments indispensables à l'exploitation du réseau potable,
2. La reconstruction dans leur destination initiale des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à concurrence des Shon et Shob existantes avant celui-ci,
3. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² de Shon, cette limite concernant la somme cumulée de toutes les extensions depuis l'approbation du présent document d'urbanisme, les constructions ne devant pas, au total, dépasser 150 m² de Shon,
4. Le changement de destination des bâtiments existants dans leur volume, en bâtiment d'habitation.

Article ND 2

Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

Le défrichement : coupe d'arbres, dessouchage et changement d'occupation du sol à la suite, est interdit dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article ND 1 sont interdites, et notamment :

1. Les installations soumises à autorisation et à déclaration en application des dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976,
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
3. Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning.

En secteur NDpr1, sont de plus interdits :

1. Les constructions de toute nature,
2. Le dépôt de matières usées ou fermentescibles, d'hydrocarbures ou de produits chimiques, ainsi que toute fouille ou déversement dans le sol ou sous-sol,
3. L'épandage de fumier ou d'engrais chimique et le purinage,
4. Toute excavation,
5. Le stationnement des véhicules automobiles.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3

Accès et voirie

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques :
 - . assurant la sécurité des personnes et des biens,
 - . offrant les commodités de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Article ND 4

Desserte par les réseaux

Rappel

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

Eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des sols et toitures seront rejetées dans le réseau collecteur séparatif.
En l'absence de réseau séparatif, leur évacuation sera réalisée par infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, sans nuisance sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Eaux usées	Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public ou collectif d'assainissement par des canalisations souterraines en système séparatif. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, l'assainissement autonome sur le terrain d'assiette est possible sous réserve du respect des prescriptions figurant en annexe sanitaire.
Electricité et Téléphone	Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.
Article ND 5	Caractéristiques des terrains Non réglementé.
Article ND 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies Les constructions et ouvrages nouveaux se tiendront à la distance minimale de 10 m depuis l'alignement ou la limite sur voie privée en tenant lieu.
Article ND 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions se tiendront à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $D >$ ou égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
Article ND 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
Article ND 9	Emprise au sol Non réglementé.
Article ND 10	Hauteur des constructions
<i>Définition</i>	<i>Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur s'entend :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Pour les constructions, de la sablière, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse, au sol à son aplomb avant et après terrassement,</i> • <i>Pour les installations et tous autres ouvrages, de leur sommet au sol à son aplomb avant terrassement.</i> <p>La hauteur des extensions constructives n'excèdera pas 10 m, sauf à composer avec le bâti qu'elles complèteraient.</p>

Article ND 11**Aspect extérieur**

Le permis de construire et les autres autorisations ou déclarations d'occupation du sol pourront être respectivement refusées ou rejetées, ou bien délivrées ou acceptées assorties de prescriptions conditionnelles visant à ce que :

- Par leur implantation,
- Par leur orientation,
- Par leur volumétrie,
- Par leurs matériaux,
- Par leur accompagnement végétal,

Les travaux à effectuer et les constructions à édifier composent avec les caractéristiques du paysage naturel ou bâti de leur environnement visuel, si les projets concernés doivent avoir pour effet de rompre l'équilibre de ce paysage.

Les abris destinés aux animaux devront être :

- Ouverts latéralement,
- En structure et parement bois.

Article ND 12**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article ND 13**Espaces libres et plantations***Rappel*

Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisés avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction ou d'aménagement projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux de nature à porter atteinte à l'équilibre du paysage naturel de leur proche environnement visuel.

SECTION 3**Possibilités d'occupation du sol (COS)****Article ND 14****Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

Article ND 15**Dépassement du COS**

Sans objet.