

Commune de Mazières-en-Mauges



Département de Maine-et-Loire



Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Approbation en date du 15 février 2008
 Mise à jour n°1 en date du 27 juin 2008
 Mise à jour n°2 en date du 25 novembre 2008
 Modification n°1 en date du 27 avril 2012
 Modification simplifiée n°1 en date du 31 août 2012
 Mise à jour n°3 en date du 25 septembre 2012
 Modification n°2 en date du 2 septembre 2016
 Révision allégée n°1 en date du 2 septembre 2016
 Modification n°3 en date du 15 avril 2019
 Modification n°4 en date du 16 décembre 2019



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
ZONE UA.....	12
ZONE UB.....	18
ZONE UE.....	24
ZONE UY.....	28
ZONE 2AUY.....	36
ZONE 1AUBZ.....	38
ZONE 1AUY.....	44
ZONE A.....	52
ZONE N.....	62
LEXIQUE.....	70

COMMUNE DE MAZIÈRES EN MAUGES

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES



**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU
PLAN**

**PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À
L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS
RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MAZIÈRES EN MAUGES.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2. 1 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

2.2 : Patrimoine archéologique

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- ➔ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.213-9 du Code de l'Urbanisme.

- ➔ **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
 - ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 RISQUES

1-Risque retrait et gonflement des argiles :

Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent dossier de modification.

2-Risque sismicité :

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique d'aléa modéré. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent dossier de modification.

3-Risque d'exposition au radon :

La nature du sous-sol favorise l'émission de Radon, gaz cancérigène. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration reste faible ; par contre, dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public,...etc.

Des techniques de construction efficaces existent pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, notamment : assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, planchers et passages des canalisations), favoriser la construction sur vide sanitaire aéré, éviter les constructions en sous-sol (sauf si les pièces sont aérées en permanence), aérer et ventiler les locaux afin de diluer et évacuer le radon vers l'extérieur (se référer à la notice jointe en annexe du présent dossier de modification).

4-Risque inondation :

Le territoire est concerné par un risque lié au débordement des cours d'eau et aux inondations (PPRI du Val de Moine approuvé le 15/10/2008 – Le Trézon).

5-Risque rupture de barrage :

Le territoire est concerné dans sa partie Sud par le risque de submersion et d'inondation en cas de rupture du barrage du Verdon.

COMMUNE DE MAZIÈRES EN MAUGES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre ville ancien, d'une agglomération ancienne.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, notamment :

- Les bâtiments agricoles.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.
- Les activités artisanales, commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
- Les aires de stockage ou de dépôts, sauf celles liées à un commerce.
- Les terrains de camping et de caravanage.

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

2.1 sont admis sous condition :

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les constructions, extensions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage hôtelier, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité :

- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Dans les jardins à préserver au titre de l'article L 123.1.5.III.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, figurant au document graphique, seuls sont admis les abris de jardins d'une surface de moins de 25 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (*fossé, busage, canalisation,...*) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur (Cf. Règlement communal du service assainissement collectif – en annexe).

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

11.2 Toitures

a - Ouvertures

Les châssis de toits doivent être encastrés.

11.3 Façades

a - Aspect

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable

Elles peuvent être constituées de haies composées d'essences en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur le domaine public, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m, exception faite des murs pleins pour lesquels la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UB

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone UB, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires.

Elle comprend le secteur :

UBp soumis aux prescriptions du périmètre de protection du captage de Ribou.

Avertissement :

Une partie de la zone UB – Rue du Trézon – peut exceptionnellement être touchée par des risques d'inondation dus à la proximité d'un ruisseau. Cette caractéristique est à prendre en compte préalablement à toute construction. Se renseigner en mairie.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation, notamment :

- Les bâtiments agricoles.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.
- Les activités artisanales, commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les aires de stockage ou de dépôts, sauf celles liées à un commerce.
- Les terrains de camping et de caravanage.

Dispositions complémentaires dans le secteur UBp :

Sont interdites :

- La création de cimetière,
- Les installations classées, y compris celles visées à l'article UB2,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de produits chimiques sauf ceux nécessaires aux besoins domestiques, agricoles, lesquels sont dans ce cas mis sur des rétentions.

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

2.1 sont admis sous condition :

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage hôtelier, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, ainsi que les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sous réserve que leur activité :

- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Le chemin creux identifié au titre de l'article L 123.1.5.III.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, figurant au document graphique, doit être conservé dans son intégralité : chemin, talus et haies bocagères, pour lesquelles seul l'entretien est admis. Le défrichage et les coupes à nu sont interdits.

2.2 Dispositions complémentaires dans le secteur UBp :

Sont admis et soumis à autorisation préalable au titre de la protection de la ressource en eau :

- toute construction de nouveaux bâtiments ou changement d'affectation d'un bâtiment existant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Pour les constructions existantes, l'installation doit permettre de se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..)
- aux établissements scolaires, administratifs, sanitaires, socio-culturels, sportifs ou de loisirs admis dans la zone,
- aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

11.2 Toitures

a - Ouvertures

Les châssis de toits doivent être encastrés.

11.3 Façades

a - Aspect

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable

Elles peuvent être constituées de haies composées d'essences en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur le domaine public, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m, exception faite des murs pleins pour lesquels la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé 2 places extérieures de stationnement par logement sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

