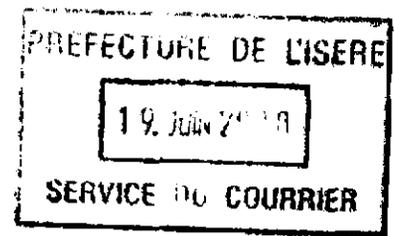


COMMUNE DE
MURIANETTE



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT D'URBANISME

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : 5 Juin 2000.
Approuvant la modification
du Plan d'Occupation des Sols.



Commune de MURIANETTE
Plan d'occupation des sols

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan.
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ;
- Article 3 Division du territoire en zones ;
- Article 4 Adaptations mineures.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MURIANETTE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.
- 3°) L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 4°) Les articles L. 111-9, L. 110-10, L. 123-5, L. 123-7, L. 313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5°) Les dispositions de la loi Montagne du 9 janvier 1985 retranscrites aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6°) Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexes au présent dossier.

* * * * *

Article R. 111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité.

Article R. 111-3-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines : Zones U dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L. 123-1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U" ; elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- zone UA, destinée essentiellement pour l'habitat de type résidentiel, avec des secteurs distincts :
 - . UAa, ancien noyau d'urbanisation,
 - . UAb et UAc, extension de l'urbanisation (différenciation par le COS),
 - . UAd, extension de l'urbanisation, secteur mixte de la place centrale,
 - . UAe et UAf, hameaux en zone de montagne (différenciation par le COS).
- zone UB, activités artisanales existantes.
- zone UZ, domaine public ferroviaire.

Zones naturelles :

- zones NA dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans cette zone, on distingue des secteurs :

. NAI (COS nul), future zone d'activités à caractère informatique et électronique ;
 . NAA (COS alternatif) qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement.

- zones NC, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Cette zone comprend les secteurs suivants :

. NC, secteur agricole située dans la partie montagne de la commune et en piémont ;
 . NCA, secteur agricole à vocation maraîchère ;
 . NCB, secteur d'implantation de l'usine de compostage ;
 . NCC, secteur de protection des captages d'eau ;
 . NCD, secteur agricole inconstructible en raison du tracé de la voirie suburbaine envisagée à long terme.

- zones ND à protéger 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 ou écologique.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi une localisation des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositifs les concernant sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée ;

Les emplacements réservés définis dans le POS précédent ayant été soit réalisés soit abandonnés ne sont plus indiqués sur la carte.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol admises ;

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol interdites.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Accès et voirie ;

Article U 4 - Desserte par les réseaux ;

Article U 5 - Caractéristiques des terrains ;

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article U 9 - Emprise au sol ;

Article U 10- Hauteur maximum des constructions ;

Article U 11- Aspect extérieur ;

Article U 12 - Stationnement ;

Article U 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol ;

Article U 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

COMMUNE DE MURIANETTE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère essentiellement résidentiel d'habitations isolées, jumelées et groupées, ainsi que des services et équipements qui leur seront nécessaires.

L'objectif sur cette zone sera donc de garantir, de développer et d'améliorer l'aspect et le caractère du tissu urbain existant à dominante résidentielle.

Dans cette zone UA on distingue des secteurs :

- UAa, ancien noyau de l'urbanisation dont les caractéristiques et qualités impliquent parfois des dispositions particulières.
- UAb et UAc, extensions de l'urbanisation différenciées par le COS.
- UAd, extension de l'urbanisation, secteur mixte relatif à la création de la place, des équipements publics et ouvert aux activités commerciales et de services susceptibles de renforcer un pôle central de la commune.
- UAe et UAf, hameaux situés en zone de montagne, dont l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'en continuité de ces hameaux (art. L. 145-3 C. urb.).

Les indices R ou r correspondent à des terrains exposés à des risques naturels prévisibles :

I ou i : inondations

T ou t : crues des torrents et des rivières torrentiels

V ou v : ruissellements sur versant

G ou g : mouvements de terrain

Ces risques peuvent être cumulés et ils sont traduits par trois niveaux d'aléas : fort, moyen et faible (par exemple : RT, Rt, rt).

Se reporter aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation du type habitat individuel, isolé, jumelé ou groupé et leurs annexes lorsqu'elles sont situées sur la même entité foncière que la maison d'habitation.

A ce titre, sont autorisés :

- les abris de jardin dans la limite de 12 m² ;
- les abris à bois accolés au bâti existant dans la limite de 4 m² ;
- les garages lorsqu'ils sont incorporés ou accolés au corps du bâtiment principal et dans la limite de 40 m² ; des garages isolés pourront être autorisés pour des raisons d'urbanisme ou pour tenir compte de la configuration des lieux.

2. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux existants lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances vis-à-vis de l'habitation.

3. Les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des stations-service ou garages existants et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

4. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destinés à un usage domestique, à condition que ces installations soient liées à un commerce et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.

5. Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

6. Les constructions affectées aux activités tertiaires, les services et les commerces.

7. Les constructions affectées aux activités artisanales non classées à condition qu'elles n'apportent aucune nuisance.

8. Les installations techniques destinées aux services (PTT, EDF,...).

9. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ; 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.

10. Pour les bâtiments repérés au plan n° 271-101 (1), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans après le sinistre.

11. La transformation, dans le volume existant, de bâtiments agricoles de caractère, dans le cadre de la préservation du patrimoine communal.

12. Dans les secteurs UAe et UAf, les constructions doivent satisfaire les contraintes liées à l'assainissement individuel. Dans ces secteurs, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont implantées sur le même tènement.

13. Dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, la réalisation de 5 m² par logement de surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (en sus du COS autorisé).

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et agricole soumises à déclaration ou à autorisation préalable au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres.
2. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation.
3. Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
4. Les commerces, services (bureaux, etc....), établissements artisanaux ou halls d'exposition isolés ou en ensemble, d'une surface totale de plancher développé hors oeuvre nette supérieure à 500 m² dans les secteurs UAa et UAd ;
5. Dans les secteurs UAb, UAc, UAe et UAf, les commerces, services (bureaux, etc....), établissements artisanaux ou halls d'exposition sont interdits.
6. Les terrains de camping ou de caravaning.
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements et les affouillements.
8. Les constructions d'habitation collective, sauf dans le secteur UAd.
9. Les abris de toute nature et les garages des particuliers qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Au cas où la commune n'a pas l'initiative de l'aménagement d'un terrain à construire, la largeur des voies est définie par les normes suivantes :

- 9 m de largeur minimale d'emprise pour les voies destinées à être classées dans la voirie communale (6 m de largeur minimale de chaussée);
- 7 m de largeur minimale d'emprise pour les voies privées desservant au moins deux logements (4 m de largeur minimale de chaussée).

Exceptionnellement, la largeur à 6 m des routes anciennes pourra être maintenue, si les emplacements nécessaires aux croisements et aux parkings sur la route sont créés.

Les voies en impasse seront dotées de plaques de retournement aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol suite aux études techniques adéquates (cf. UD5).

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3. Autres réseaux

Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimale de :

- . 300 m² dans les secteurs UAa, UAd,
- . 600 m² dans le secteur UAb (cette surface ne s'applique pas aux lots issus d'un lotissement),
- . 1.000 m² dans les secteurs UA, UAc pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement,
- . 1.000 m² dans les secteurs UAe, UAf, à condition de pouvoir réaliser l'assainissement individuel.

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

Sauf dispositions contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou de configuration du sol, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment à l'alignement du domaine public dans le secteur UAd pour les terrains situés autour de la place publique.

Un recul de 5 m pourra être imposé pour les accès automobiles (portails, portes de garages).

Pour les terrains situés en bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite légale* au moins égale à 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et transformateurs.

*limite légale de la voie ferrée (à demander à la SNCF lors de l'instruction du permis de construire), à distinguer de la limite réelle séparative du domaine ferroviaire (terrains SNCF non affectés directement à la voie ferrée), auquel cas il convient de se référer à l'article UA 7.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à 4 m
- et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Règles particulières

Les abris de jardin pourront être édifiés en limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des garages isolés pourront être autorisés pour des raisons d'urbanisme ou pour tenir compte de la configuration des lieux.

Pour les piscines la distance de tous les points de la construction (bassin, etc....) est de 4 m minimale par rapport aux limites séparatives.

Limites d'application de la règle

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières pour les secteurs UAa et UAd

Sur une profondeur de 12 m à partir de l'alignement, les constructions principales doivent jouxter au moins une des limites séparatives ayant son origine à l'alignement. Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Au delà de cette profondeur de 12 m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance de 4 m l'une de l'autre.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement. En revanche, elle ne s'applique pas aux annexes.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Pour les constructions annexes autorisées sur limites séparatives ou non leur hauteur maximale est limitée à 3,5 m au faîtage.

Dans le secteur UAd, la hauteur des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives..);
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions des matériaux, de couleurs, y compris les constructions annexes.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.

Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages) est interdite.

Sont interdites toutes couleurs vives sur façade, afin de respecter la tonalité du site bâti.

Les enduits se rapprocheront des couleurs des matériaux naturels anciennement utilisés, comme l'ocre de l'argile utilisée dans les constructions en pisé.

Les menuiseries et boiseries seront en harmonie avec les coloris de façade.

Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural.

Les garde-corps des balcons, terrasses, montées d'escaliers doivent être de conception simple.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou installations du site.

Les toitures doivent présenter deux ou plusieurs pans.

Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

Les ouvertures en toiture peuvent être réalisées avec des fenêtres de toit inscrites dans la toiture.

Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions de qualité dans la zone. Ne sont autorisées que les tuiles de couleur rouge orangée ou brune. La pente sera au minimum de 50 %.

Les bandeaux de rive devront discrètement s'inscrire dans le paysage, par leur dimension et leur couleur. Les bandeaux épais de couleur blanche sont interdits du fait de leur trop forte présence dans le paysage.

Des dépassés de toit d'au moins 0,50 m sont obligatoires.

Clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions principales par une haie végétale, éventuellement doublées d'un grillage.

Sont interdites les clôtures préfabriquées (type béton moulé, plastique, etc...) ainsi que les clôtures de pierres apparentes avec des joints soulignés de manière excessive.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,50 m sur limite d'emprise publique.

Sur la rue, sera acceptée la réalisation d'un mur caisson n'excédant pas 0,5 m de hauteur, surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1 m.

En limite séparative, les murs caisson sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0,50 m de hauteur et de respecter le besoin d'écoulement des eaux pluviales.

Les portails pourront être reculés de manière à libérer une place de stationnement (2,50 m de large x 5 m de long).

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration de clôture.

Mouvement de terre

Les mouvements de terre sont interdits.

Toutefois, des modifications du terrain naturel pourront être autorisées lorsqu'elles sont limitées à la bonne intégration des projets par rapport aux sites ou à une amélioration de la qualité de ceux-ci et si possible ne pas dépasser 0,70 mètre (cette règle ne concerne évidemment pas la profondeur de la piscine).

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant.

Mur de soutènement

Les projets d'aménagement ou de construction devront être adaptés à la situation topographique des lieux. La réalisation du mur de soutènement ne sera admise de manière dérogatoire que si elle n'altère pas la qualité du paysage environnant.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierres apparentes en crépi rustique, ou en éléments végétalisables (par exemple "terre armée").

Les antennes de télévision

Elles seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique.
Les paraboles sont limitées à 90 cm de diamètre.

Portails

Les portails seront de préférence en bois, de dessin sobre ou en profilés tubulaires de section carrée ou rectangulaire. Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des habitations, à l'exclusion des imitations de matériaux comme il est précisé ci-dessus.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et autant qu'il est possible en garage couvert ; il est défini ci-après par fonctions :

Habitations

- a) Pour les constructions de nouveaux logements, on prévoira 2 places de stationnement par logement ; de plus pour les logements de type 4 ou plus on prévoira 1/2 place supplémentaire par logement.
- b) Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- c) Pour les constructions à usage de logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme), il est exigé 1 emplacement par logement.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :

- pour les activités autorisées à l'article UA 1 : 1 emplacement/25 m² utiles dont 1/3 au moins en garage ou parking-silo
- pour les commerces autorisés : 1 emplacement/25 m² de vente
- pour les bâtiments publics : 1 emplacement/20 m² utiles
- pour les écoles : 1 emplacement/3 emplois
- pour les restaurants : 1 emplacement/10 m² de restauration
- pour les hôtels : 1 emplacement/2 chambres
- pour les salles de spectacle : 1 emplacement/15 sièges
- pour les salles de culte : 1 emplacement/20 sièges
- pour les centres sportifs : 1 emplacement/10 places de spectateurs.

En cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonction, on appliquera la règle qui demande le plus grand nombre de places (pas de cumul).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à

aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Devant l'accès d'automobiles (portail, porte de garage, etc....) une partie privative dégagée de 2,5 m large x 5 m long devra être réservée.

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

Espaces libres

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal (dallage, pavage, pelouse).

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Plantations

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal à planter sur la parcelle. En tout état de cause, il devra se trouver sur la parcelle un nombre d'arbres en proportion minimale d'un arbre pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre habitable (et/ou utile dans le cas d'activités autorisées).

Les nouvelles plantations d'arbres devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Les haies seront de préférence constituées d'un mélange d'essences locales pour éviter la monotonie d'espèces dominantes (lauriers, thuyas) à caractère persistant.

Règles particulières

a) Aux habitations individuelles

Un terrain propriété collective sera réservé pour le jeu et les aménagements paysagers dans le cas où un ou plusieurs terrains liés par un acte authentique font l'objet d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble :

- sur 5 % au moins du tènement pour des terrains inférieurs à 1 ha et pour des habitations individuelles isolées ;
- sur 10 % au moins du tènement pour des terrains supérieurs ou égaux à 1 ha et pour des habitations individuelles isolées ou pour des terrains inférieurs à 1 ha recevant des habitations individuelles jumelées ;
- sur 20 % au moins du tènement pour des terrains supérieurs ou égaux à 1 ha et pour des habitations individuelles jumelées ;
- sur 30 % au moins du tènement pour des terrains supérieurs à 1 ha et pour des habitations individuelles groupées autorisées au titre de l'article UA 1.

b) Aux autres utilisations du sol que l'habitat individuel

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront plantées d'arbres sur une profondeur minimale de 5 m.

Les surfaces non construites et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement, seront traitées en pelouse avec plantations et devront correspondre à 10 % au moins du tènement individuel ou de chaque lot.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimale, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres, à raison d'un arbre tous les 3 véhicules au moins.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à :

- 0,15 dans le secteur UA
- 0,20 dans le secteur UAb
- 0,25 dans les secteurs UAa et UAc
- 0,80 dans le secteur UAd
- 0,10 dans le secteur UAe
- 0,05 dans le secteur UAf

Article UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le dépassement du COS peut être autorisé dans le cas de reconstruction à l'identique des surfaces d'un bâtiment détruit par un sinistre, conformément à l'article UA 1.

2. Ce dépassement est assorti du versement de la participation prévue à l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R.332-1 à R.332-14 dudit Code.

COMMUNE DE MURLANETTE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UB**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 2 - ZONE UB****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée aux établissements industriels soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, ainsi qu'aux établissements artisanaux non classés (inscrits en général au registre des métiers).

Les indices R ou r correspondent à des terrains exposés à des risques naturels prévisibles :

I ou i : inondations

T ou t : crues des torrents et des rivières torrentiels

Ces risques peuvent être cumulés et ils sont traduits par trois niveaux d'aléas : fort, moyen et faible (par exemple : RT, Rt, rt).

Se reporter aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger .

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels existants soumis à déclaration ou à autorisation préalable au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, lorsqu'il est susceptible d'en diminuer les nuisances ;
2. Les halls de vente ou d'exposition, à condition qu'ils soient une installation annexe à une activité industrielle ou artisanale et ne dépassant pas 20% de la surface de cette activité ;
3. Les bureaux à condition d'être directement liés aux activités industrielles ou artisanales sur la zone et sous réserve de ne pas dépasser le COS autorisé pour cette forme d'occupation du sol (voir article UB 14) ;
4. Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, et sous réserve de ne pas dépasser le COS autorisé pour cette forme d'occupation du sol (voir article UB 14).

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel (et agricole) soumises à autorisation préalable au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
2. Les halls d'exposition ou de vente isolés ou en ensemble (meubles, matériel agricole, véhicules divers ...) ;
3. Les terrains de camping ou de caravaning ;
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
5. Les bureaux isolés ou en immeubles ;
6. Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article UB 1 ;
7. Les abris de jardin et garages isolés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations *, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Le système étant de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de pompes à chaleur et les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être renvoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3. Autres réseaux

Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit justifier d'une surface minimale de 1 000m².

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

Sauf dispositions contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 7m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Pour les terrains situés en bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite légale* au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 7 m.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 7m. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

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

Une distance d'au moins 7 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments, y compris les logements, bureaux et autres formes d'occupation des sols autorisées au titre de l'article UB 1 (ou leur projection au sol s'ils sont en tout ou partie supportés par des pilotis) ne peut excéder 50% de la surface nette de la parcelle.

L'emprise peut être portée à 70% de la surface nette de la parcelle pour les entrepôts où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m mesurés à l'égout de toiture ou au niveau supérieur des acrotères de terrasse. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylones et aux transformateurs.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Les habitations et bureaux autorisés à l'article UB 1 sont limités à 2 niveaux (R+1).

* limite légale de la voie ferrée (à demander à la SNCF lors de l'instruction du permis de construire), à distinguer de la limite réelle du domaine ferroviaire (terrains SNCF non affectés directement à la voie ferrée), auquel cas il convient de se référer à l'article UB 7.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Matériaux

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages) est interdite, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Couleur

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures seront constituées par des haies vives, doublées de grilles ou grillages à larges mailles ou encore d'un mur bahut n'excédant pas 0,50m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible ou d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 1,5 m de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m sur propriétés riveraines.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau naturel du terrain. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierres apparentes ou en crépi rustique.

Portails

Les portails seront de dessin sobre et de préférence en profilés tubulaires de section carrée ou rectangulaire. Les piliers de part et d'autre des portails lorsqu'ils existent seront traités avec les mêmes matériaux que les façades de constructions.

Toitures

Les toitures en tôle métallique, tôle bac, fibrociment sont interdites sur les habitations.

Les toitures à une seule pente ainsi que les toitures-terrasses sont interdites.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour tout établissement industriel, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer sur la parcelle même le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, et des véhicules des visiteurs et de son personnel d'autre part.

Véhicules de livraison et de service

Le stationnement sera au minimum de :

- 2 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10000 m² ;
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10000 m² et 20000 m² ;
- 4 emplacements au-delà.

Véhicules des visiteurs et du personnel

Le stationnement sera au minimum de :

- 1 aire de stationnement pour 3 emplois ;
- 1 aire de stationnement par unité de logement.

Pour les commerces autorisés, il est demandé 1 emplacement pour 25 m² de vente.

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

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Espaces libres

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal (dallage, pavage, pelouse) et doit correspondre à 10% au moins du tènement.

Plantations

Les zones de reculement en bordure de voies privées ou publiques seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5m de largeur minimale, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Pour la zone UB, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.
2. Pour les habitations autorisées au titre de l'article UB 1, le COS est fixé à 0,15.
3. Pour les bureaux autorisés au titre de l'article UB 1, le COS est fixé à 0,20.
4. Pour les halls de vente ou d'exposition liées à une activité industrielle, il est rappelé que ce type d'occupation du sol ne peut excéder 20% de cette activité.

Article UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE MURIANETTE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UZ

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III : ZONE UZ

Caractère de la zone`

Il s'agit d'une zone directement affectée au domaine public ferroviaire avec les équipements nécessaires à l'exploitation du domaine ferroviaire.

Les indices R ou r correspondent à des terrains exposés à des risques naturels prévisibles :
I ou i : inondations

T ou t : crues des torrents et des rivières torrentiels

Ces risques peuvent être cumulés et ils sont traduits par trois niveaux d'aléas : fort, moyen et faible (par exemple : RT, Rt, rt).

Se reporter aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

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

Article UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules sont autorisés les constructions et dépôts nécessaires aux activités ferroviaires.

Article UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article UZ 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.

Article UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations *, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Le système étant de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de pompes à chaleur et les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être renvoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3. Autres réseaux

Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Des reculs moins importants, voire même la construction à l'alignement, pourront être autorisés le long des voies publiques dans certains cas particuliers où la solution normale de recul n'est pas possible.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Article UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative à condition de ne pas dépasser une longueur de 5m.

Pour des longueurs de façade excédant 5 m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit jamais être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Article UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois etc., ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Clôtures

Les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, le tout dans la limite de 2 m de hauteur.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...).

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierres apparentes ou en crépi rustique.

Toitures

Les toitures en tôle ondulée métallique ou en fibrociment non teinté sont interdites.

Article UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour tout établissement privé ou public autorisé dans la zone, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Article UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux activités ferroviaires.

Article UZ 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol admises ;

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol interdites.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie ;

Article N 4 - Desserte par les réseaux ;

Article N 5 - Caractéristiques des terrains ;

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article N 9 - Emprise au sol ;

Article N 10- Hauteur maximum des constructions ;

Article N 11- Aspect extérieur ;

Article N 12 - Stationnement ;

Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol ;

Article N 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

COMMUNE DE MURIANETTE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée.

On distingue :

-Le secteur NA non constructible actuellement (COS nul) mais qui peut être urbanisé à l'occasion soit d'une modification de POS, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Ce secteur comprend un sous-secteur NAI réservé aux activités de recherche ou de production notamment dans les domaines d'excellence de l'agglomération grenobloise : micro-électronique, informatique, technologie de la communication. Ce secteur accueillera également les activités annexes nécessaires à la vie économique et sociale de ce secteur (restauration d'entreprises, hôtellerie, habitat).

- Le secteur NAa (COS alternatif) qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Il s'agit d'un secteur à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre les services et équipements qui leur sont nécessaires. L'objectif sur cette zone sera donc de garantir, de développer et d'améliorer l'aspect et le caractère du tissu urbain existant à dominante résidentielle.

Les indices R ou r correspondent à des terrains exposés à des risques naturels prévisibles :

I ou i : inondations

T ou t : crues des torrents et des rivières torrentiels

V ou v : ruissellements sur versant

Ces risques peuvent être cumulés et ils sont traduits par trois niveaux d'aléas : fort, moyen et faible (par exemple : RT, Rt, rt).

Se reporter aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

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

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans la zone NAa :

- Les lotissements ou ensembles immobiliers, l'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée intéressant l'ensemble du secteur.

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et agricole soumises à déclaration ou à autorisation préalable au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation.

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

- Les commerces, services, bureaux, etc..., établissements artisanaux ou halls d'exposition isolés ou en ensemble, d'une surface totale de plancher développé hors oeuvre nette supérieure à 200 m².

- Les terrains de camping ou de caravaning.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements et les affouillements.

- Les immeubles d'habitation collective.

- Les abris de toute nature et les garages des particuliers qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Au cas où la commune n'a pas l'initiative de l'aménagement d'un terrain à construire, la largeur des voies est définie par les normes suivantes :

- 9 m de largeur minimale d'emprise pour les voies destinées à être classées dans la voirie communale (6 m de largeur minimale de chaussée);
- 7 m de largeur minimale d'emprise pour les voies privées desservant au moins deux logements (4 m de largeur minimale de chaussée).

Les voies en impasse seront dotées de plaques de retournement aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol suite aux études techniques adéquates (cf. UD5).

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3. Autres réseaux

Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur NAa, les opérations de lotissements, les ensembles immobiliers à usage d'habitation doivent intéresser l'ensemble du secteur.

Article NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou de configuration du sol, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites ; un recul de 5 m pourra être imposé pour les accès automobiles (portails, portes de garages).

Pour les terrains situés en bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite légale* au moins égale à 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être :

o au moins égale à 4 m

o et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Règles particulières

Les abris de jardin pourront être édifiés en limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des garages isolés pourront être autorisés pour des raisons d'urbanisme ou pour tenir compte de la configuration des lieux.

Pour les piscines la distance de tous les points de la construction (bassin, etc....) est de 4 m minimale par rapport aux limites séparatives.

Limites d'application de la règle

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

* limite légale de la voie ferrée (à demander à la SNCF lors de l'instruction du permis de construire), à distinguer de la limite réelle du domaine ferroviaire (terrains SNCF non affectés directement à la voie ferrée), auquel cas il convient de se référer à l'article NA 7.

Article NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance de 4 m l'une de l'autre.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement. En revanche, elle ne s'applique pas aux annexes.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Pour les constructions annexes autorisées sur limites séparatives ou non leur hauteur maximale est limitée à 3,5 m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives..);
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions des matériaux, de couleurs, y compris les constructions annexes.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.

Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages) est interdite.

Sont interdites toutes couleurs vives sur façade, afin de respecter la tonalité du site bâti.

Les enduits se rapprocheront des couleurs des matériaux naturels anciennement utilisés, comme l'ocre de l'argile utilisé dans les constructions en pisé.

Les menuiseries et boiseries seront en harmonie avec les coloris de façade.

Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural.

Les garde-corps des balcons, terrasses, montées d'escaliers doivent être de conception simple. Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou installations du site.

Les toitures doivent présenter deux ou plusieurs pans.

Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

Les ouvertures en toiture peuvent être réalisées avec des fenêtres de toit inscrites dans la toiture.

Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions de qualité dans la zone. Ne sont autorisées que les tuiles mécaniques de couleur rouge orangé ou brune.

Les bandeaux de rive devront discrètement s'inscrire dans le paysage, par leur dimension et leur couleur. Les bandeaux épais de couleur blanche sont interdits du fait de leur trop forte présence dans le paysage.

Des dépasés de toit d'au moins 0,50 m sont obligatoires.

Clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions principales par une haie végétale, éventuellement doublées d'un grillage.

Sont interdites les clôtures préfabriquées (type béton moulé, plastique, etc....) ainsi que les clôtures de pierres apparentes avec des joints soulignés de manière excessive.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,50 m sur limite d'emprise publique.

Sur la rue, sera acceptée la réalisation d'un mur caisson n'excédant pas 0,5 m de hauteur, surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1 m.

En limite séparative, les murs caisson sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0,50 m de hauteur et de respecter le besoin d'écoulement des eaux pluviales.

Les portails pourront être reculés de manière à libérer une place de stationnement (2,50 m de large x 5 m de long).

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc....) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration de clôture.

Mouvement de terre

Les mouvements de terre sont interdits.

Toutefois, des modifications du terrain naturel pourront être autorisées lorsqu'elles sont limitées à la bonne intégration des projets par rapport aux sites ou à une amélioration de la qualité de ceux-ci et si possible ne pas dépasser 0,70 mètre (cette règle ne concerne évidemment pas la profondeur de la piscine).

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant.

Mur de soutènement

Les projets d'aménagement ou de construction devront être adaptés à la situation topographique des lieux. La réalisation du mur de soutènement ne sera admise de manière dérogatoire que si elle n'altère pas la qualité du paysage environnant.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierres apparentes en crépi rustique, ou en éléments végétalisables (par exemple "terre armée").

Les antennes de télévision

Elles seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique.

Les paraboles sont limitées à 90 cm de diamètre.

Portails

Les portails seront de préférence en bois, de dessin sobre ou en profilés tubulaires de section carrée ou rectangulaire. Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des habitations, à l'exclusion des imitations de matériaux comme il est précisé ci-dessus.

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et autant qu'il est possible en garage couvert ; il est défini ci-après par fonctions :

Habitations

- a) Pour les constructions de nouveaux logements, on prévoira 2 places de stationnement par logement ; de plus pour les logements de type 4 ou plus on prévoira 1/2 place supplémentaire par logement.
- b) Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- c) Pour les constructions à usage de logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme), il est exigé 1 emplacement par logement.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :

- pour les activités autorisées à l'article NA 1 : 1 emplacement/25 m² utiles dont 1/3 au moins en garage ou parking-silo
- pour les commerces autorisés : 1 emplacement/25 m² de vente
- pour les restaurants : 1 emplacement/10 m² de restauration
- pour les hôtels : 1 emplacement/2 chambres

En cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonction, on appliquera la règle qui demande le plus grand nombre de places (pas de cumul).

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

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Devant l'accès d'automobiles (portail, porte de garage, etc....) une partie privative dégagée de 2,5 m large x 5 m long devra être réservée.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal (dallage, pavage, pelouse).

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Plantations

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal à planter sur la parcelle. En tout état de cause, il devra se trouver sur la parcelle un nombre d'arbres en proportion minimale d'un arbre pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre habitable (et/ou utile dans le cas d'activités autorisées).

Les nouvelles plantations d'arbres devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Les haies seront de préférence constituées d'un mélange d'essences locales pour éviter la monotonie d'espèces dominantes (lauriers, thuyas) à caractère persistant.

Règles particulières

a) Aux habitations individuelles

Un terrain propriété collective sera réservé pour le jeu et les aménagements paysagers dans le cas où un ou plusieurs terrains liés par un acte authentique font l'objet d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble :

- sur 5 % au moins du tènement pour des terrains inférieurs à 1 ha et pour des habitations individuelles isolées ;
- sur 10 % au moins du tènement pour des terrains supérieurs ou égaux à 1 ha et pour des habitations individuelles isolées ou pour des terrains inférieurs à 1 ha recevant des habitations individuelles jumelées ;
- sur 20 % au moins du tènement pour des terrains supérieurs ou égaux à 1 ha et pour des habitations individuelles jumelées ;
- sur 30 % au moins du tènement pour des terrains supérieurs à 1 ha et pour des habitations individuelles groupées autorisées au titre de l'article UA 1.

b) Aux autres utilisations du sol que l'habitat individuel

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront plantées d'arbres sur une profondeur minimale de 5 m.

Les surfaces non construites et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement, seront traitées en pelouse avec plantations et devront correspondre à 10 % au moins du tènement individuel ou de chaque lot.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimale, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres, à raison d'un arbre tous les 3 véhicules au moins.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,20 dans le secteur NAa.
Dans la zone NA et dans le secteur NAi, le COS est nul.

Article NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE MURIANETTE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NC

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 - ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qui ne sera pas équipée pour d'autres usages que pour l'exploitation des richesses naturelles existantes, en particulier l'agriculture.

Elle est donc réservée d'une façon prédominante aux activités des exploitations agricoles, ainsi qu'à l'exploitation existante ou à venir de richesses naturelles, et fait l'objet d'une protection particulière en raison, soit de la valeur agricole des terres, soit de la valeur du sous-sol (gisements, eau, etc....).

Cette zone comprend :

- un secteur NC correspondant à la zone agricole située dans la partie "montagne" de la commune et au piémont;
- un secteur NCa correspondant à la zone maraîchère de Murianette ;
- un secteur NCb réservé à l'implantation d'installations publiques de compostage ;
- un secteur NCc inconstructible (voiries suburbaines à long terme).

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence des risques et s'en protéger. Se reporter aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

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

Article NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

1. Dans la zone NC, la construction de bâtiments agricoles (stockage de matériel agricole, de produits ou de denrées agricoles) directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles dans la limite de 200 m². Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont liées à l'exploitation agricole, seront autorisées à condition d'être limitées à 150 m² de SHON et être implantées dans un rayon de 30 m autour de l'exploitation agricole.
2. Dans le secteur NCa, seule est autorisée la construction de bâtiments agricoles exclusivement réservés au stockage de matériel agricole, de produits ou de denrées agricoles, dans la limite de 200 m².
3. Les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau..., dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc....).
4. Dans le secteur NC uniquement, la transformation de bâtiments de caractère existants au jour de la date d'approbation du présent POS en gîtes ruraux et sans changement de volume.
5. Pour les bâtiments repérés au plan n° 271-101 (1), la reconstruction à l'identique des surfaces d'un bâtiment détruit par un sinistre, si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans après le sinistre
6. Les installations publiques de compostage dans la zone NCb, à condition de mettre en oeuvre toutes les technologies susceptibles de réduire au maximum les nuisances

Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Sur l'ensemble de la zone, l'élevage intensif, industriel et semi-industriel.
2. Dans le secteur NCa, les constructions à usage d'habitation, ainsi que la transformation de bâtiments agricoles en locaux d'habitation.
3. Les constructions à usage industriel et agricole soumises à autorisation préalable ou à déclaration au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, non annexées à une exploitation agricole, sauf celles autorisées à l'article NC 1.
4. Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets divers, ainsi que de vieux véhicules à l'exception des dépôts nécessaires pour l'exploitation agricole des sols.
5. Les commerces, services (bureaux, etc....) ou halls d'exposition.
6. Les ouvertures et exploitations de carrières.
7. Les installations sportives et de loisirs.
8. Le camping-caravaning.
9. Dans le secteur NCc, les constructions de toute nature autres qu'à titre précaire et démontable (serres légères par exemple).
10. Dans le secteur inscrit au plan "couloir de lignes à HT", conformément à l'article R.123 - 18 du Code de l'Urbanisme, tout usage non compatible avec les dispositions réglementaires particulières concernant le droit des sols dans ce secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol suite aux études techniques adéquates (cf. UDS).

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3. Autres réseaux

Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Pour les terrains situés en bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite légale* au moins égale à 10 m.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Article NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une au plus des limites séparatives, la distance séparant ledit bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Dans le secteur NC, les constructions à usage agricole devront s'implanter à une distance d'au moins 100 m de la limite de la zone urbaine la plus proche.

Article NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 5 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

* limite légale de la voie ferrée (à demander à la SNCF lors de l'instruction du permis de construire), à distinguer de la limite réelle du domaine ferroviaire (terrains SNCF non affectés directement à la voie ferrée), auquel cas il convient de se référer à l'article NC 7.

Article NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne peut excéder 10 m. Pour les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, cette hauteur sera limitée à 7 m à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera mesurée :

- o en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- o en cas de remblai, ou sans modification du sol naturel, à partir du sol naturel avant remodelage.

Article NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives..);
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions des matériaux, de couleurs, y compris les constructions annexes.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois etc., ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur blanche et vive sont interdits.

Clôtures

Pour conserver la transparence des espaces, le caractère rural de la zone et lui assurer un caractère ouvert, les clôtures devront être évitées à l'exception des clôtures agricoles. Toutefois, si elles sont nécessaires, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...).

Les clôtures peuvent être interdites en zone submersible, sur avis des services compétents.

Portails

Les portails seront de préférence en bois, de dessin sobre ou en profilés tubulaires de section carrée ou rectangulaire. Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades de constructions.

Toitures

Dans le secteur NCa, seules sont autorisées les toitures à 2 pentes au moins, en tuile vieillie ou bac acier de couleur brun.

Dans les autres secteurs, les toitures en fibrociment sont autorisées à condition d'être de couleur ardoise ou tuile ancienne.

Des dénivelés de toit d'au moins 0,50 m sont obligatoires sauf en secteur NCb;

Mouvement de terre : pour l'implantation des constructions, les déblais et remblais devront être minimales de façon à intégrer la construction à la pente des terrains.

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant.

Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Toutefois, lorsque les gîtes ruraux sont autorisés, il doit être aménagé un emplacement par chambre.

Article NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSESEspaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-14 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'urbanisme.

Règles particulières

Pour les habitations autorisées sous conditions à l'article NC 1, la totalité de la surface non construite de la parcelle, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement, la parcelle sera traitée en jardin et en aires de jeux et sera plantée.

La zone NCb présentera l'aspect d'une clairière où seront implantées les installations de compostage.

Le terrain non affecté aux bâtiments ni aux voiries et parking sera obligatoirement paysagé. Le permis de construire sera accompagné d'un plan de composition du paysage de la zone.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOLArticle NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone NC, il n'est pas fixé de COS : les possibilités de construction résultent de l'application des articles NC 3 à NC 13.

Article NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE MURIANETTE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ND

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 - ZONE ND

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger 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, historique ou écologique.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Tout constructeur devra prendre en compte l'existence des risques et s'en protéger. Se reporter aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

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

Article ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

1. L'aménagement intérieur des bâtiments existants sans changement de volume.
2. La construction d'équipements publics, d'infrastructures et de superstructures, les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau... dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc....).
3. Pour les bâtiments repérés au plan n° 271-101 (1), la reconstruction à l'identique des surfaces d'un bâtiment détruit par un sinistre, si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans après le sinistre.

Article ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.

Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités existantes doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations *, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol suite aux études techniques adéquates (cf. UD5).

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3. Autres réseaux

Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général, notamment aux pylônes et aux transformateurs.

Article ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 m.

Article ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PARRAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 5 m. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture.

Article ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 5 m mesurés à l'égout de toiture ou au niveau supérieur des acrotères de terrasses.

Article ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives..);
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions des matériaux, de couleurs, y compris les constructions annexes.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois etc., ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur blanche et vive sont interdits.

Clôtures

Il n'y aura, si possible, pas de clôture dans cette zone, sauf pour des motifs liés à l'exploitation agricole ou à la protection de la zone ou de certains équipements. Les clôtures seront alors édifiées en bois ou en pierres non enduites, dans le caractère des clôtures traditionnelles existantes.

Les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, pacage d'animaux...) dûment justifiées au moment du dépôt du permis de construire.

Les clôtures peuvent être interdites en zone submersible, sur avis des services compétents.

Portails

Les portails seront de préférence en bois, de dessin sobre ou en profilés tubulaires de section carrée ou rectangulaire. Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades de constructions et/ou les murs de clôture.

Toitures

Les toitures en tôle ondulée métallique ou fibrociment sont interdites sur les habitations. Les toitures en fibrociment sont autorisées à condition d'être teintées couleur ardoise ou tuile ancienne.

Les toitures à une seule pente ainsi que les toitures-terrasses sont interdites.

Des dépassés de toit d'au moins 0,50 m sont obligatoires.

Mouvement de terre

Pour l'implantation de constructions, les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain.

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant.

Article ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées de façon à masquer les automobiles.

Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-14 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone ND, le COS est nul.

L'aménagement des bâtiments existants ne peut se faire que dans le strict volume existant à la date d'opposabilité du POS.

Article ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.