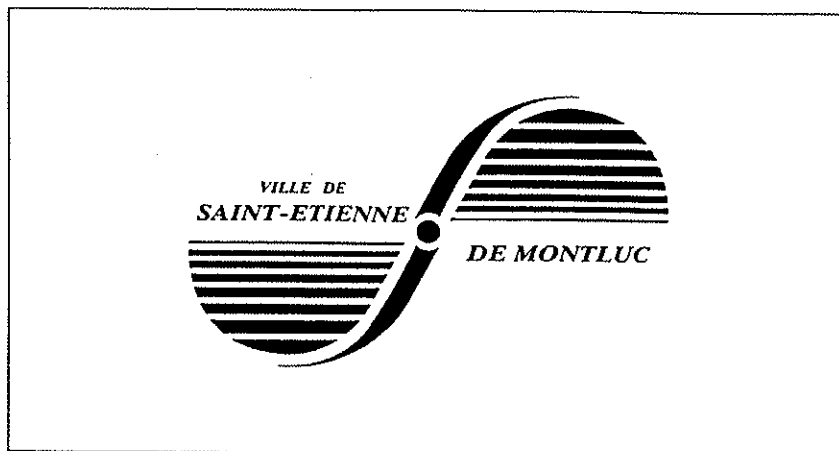


COMMUNE DE
SAINT ETIENNE DE MONTLUC



Plan
d'Occupation
des Sols

3

REGLEMENT

S.A.E.
AGGLOMERATION
NANTAISE

*Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du 28 août 2002*

le Maire

S O M M A I R E

	<u>Page</u>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	7
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone UA	8
CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone UB	16
CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone UD	25
CHAPITRE 4 Dispositions applicables à la zone UE	32
CHAPITRE 5 Dispositions applicables à la zone UL	39
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	45
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone NA	46
CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone NAb	49
CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone NAd	57
CHAPITRE 4 Dispositions applicables à la zone NAe	65
CHAPITRE 5 Dispositions applicables à la zone NA1	72
CHAPITRE 6 Dispositions applicables à la zone NC	78
CHAPITRE 7 Dispositions applicables à la zone ND	85

ANNEXES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de SAINT ETIENNE DE MONTLUC.

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

1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui sont d'ordre public et ont une portée nationale :

- R.111.2 : salubrité ou sécurité publique ;
- R.111.3 : périmètre de risque naturel ;
- R.111.3.2 : protection des sites ou vestiges archéologiques ;
- R.111.4 : conditions de dessertes et accès routiers ;
- R.111.14 : participation au financement d'équipements publics ;
- R.111.14.2 : protection de l'environnement ;
- R.111.15 : protection de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- R.111.21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions.

Art. R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par : "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrage 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.

Une plaquette d'information est annexée au règlement en complément de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

2 - Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols

- Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L.422.1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants, et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Sursis à statuer

- L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

- L'article L.123.5 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un plan d'occupation des sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers."

4 - Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, "Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

5 - Règles spécifiques aux lotissements

- L'article L.315.1 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur."

- L'article L.315.8 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315.3, L 315.4 et L 315.7 sont opposables."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées :

1 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones :

UA - UB - UD - UE - UL

délimitées par des tiretés longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.

2 - Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les zones :

NA - NAb - NAd - NAe - NAI - NC - ND

délimitées par des tiretés longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.

3 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Toutefois, en toutes zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions et clôtures liées aux cimetières ;
- postes de transformation d'énergie électrique ; autocommutateurs ;
- stations de relevage et d'épuration ; châteaux d'eau ;

- réseaux enterrés et aériens ; équipements liés à ces réseaux ;
- mobiliers et équipements de voirie (aubettes ; sanitaires ; etc...).

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

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est institué dans les zones suivantes :

UA - NC - ND.

Conformément à l'article R 430.9 du Code de l'Urbanisme, lorsque le permis de démolir est imposé par le P.O.S., la demande doit être transmise à l'architecte des bâtiments de France.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

- UA - UB - UD - UE - UL

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

TITRE II

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises sous réserve des conditions et interdictions éventuelles fixées respectivement aux articles UA 1.2 et UA 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.1 - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;
- 1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- 1.1.3 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.1.4 - les aires de stationnement ouvertes au public.

1.2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place;
- 1.2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 1.2.3 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 1.2.4 - dans les espaces soumis à l'article L 123.1.9 du Code de l'Urbanisme les annexes et abris de jardin sont autorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1 - les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 2.2.2 - les entrepôts non mentionnés à l'article UA 1 ;
- 2.2.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA 1 ;
- 2.2.4 - le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 2.2.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.2.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.2.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.2.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 2.2.10- les carrières ;
- 2.2.11- les abris à caractère provisoire sauf ceux nécessaires aux chantiers.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et notamment le long des RD 17 et 101. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 6 m

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation ;
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édiflée au-delà d'une distance de 5 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UA 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 15 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou à 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes,
- l'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une réhabilitation.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. Dans ce cas la pente est comprise entre 20 et 30°.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures.

11.3.1 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UA 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0,4 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 1,2 m de hauteur,
- un mur de 1 m maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage,

11.3.2 - Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,8 m.

11.3.3 - Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

11.4 - Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique sauf pour les constructions à usage de commerce dans la limite de 150 m² de surface. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement.
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : aucune place n'est exigée
- entre 150 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
- entre 500 et 1000 m² : 10 places pour 100 m²
- entre 1000 et 2500 m² : 20 places pour 100 m²
- entre 2500 et 5000 m² : 17 places pour 100 m²
- entre 5000 et 10000 m² : 15 places pour 100 m²
- au-dessus de 10000 m² : 12 places pour 100 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5 - Etablissements divers :

- . Hôtels : 1 place par chambre,
- . Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- . Cliniques ; foyers : 1 place pour 2 lits,
- . Salles de réunion, de sport,
de spectacle : 1 place pour 2 personnes,
- . Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.

12.6 - Modalités d'application :

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

La zone UB est composée de deux secteurs de densités de construction possible différentes: UBa et UBb.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises sous réserves des conditions et interdictions éventuelles fixées respectivement aux articles UB 1.2 et UB 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;

1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;

1.1.3 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

1.1.4 - les aires de stationnement ouvertes au public.

1.2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 - les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété, à condition que chaque logement bénéficie du minimum de superficie de terrain indiqué à l'article UB 5 ;

1.2.2 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;

1.2.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

1.2.4 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

1.2.5 - les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'artère de communication suivante : RD 17 (à l'est du bourg), voie SNCF, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel

du 6 octobre 1978 modifié.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 2.2.1 - les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 2.2.2 - les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UB 1 ;
- 2.2.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB 1 ;
- 2.2.4 - le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 2.2.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.2.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.2.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.2.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 2.2.10- les carrières ;
- 2.2.11- les abris à caractère provisoire sauf ceux nécessaires aux chantiers.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'accès à toute construction doit avoir une largeur minimale de 4 m.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et notamment le long des RD 17, 101 et 93. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas excéder 80 m de longueur et ne pas desservir plus de 30 logements.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation ;

- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Pour être constructible, la moyenne des lots issus d'une division ou d'un remembrement doit avoir une superficie au moins égale à 600 m², la surface minimale de ceux-ci ne doit pas être inférieure à 500 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimale en cas d'aménagement, de réfection, d'extension mesurée, ou de construction d'annexe.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 17, au droit de la Rouillonais : 35 m
- RD 17, au droit du Pré au Gué du Marigny et du Perroteau : 20 m.

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 30 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à 5 m si la construction est à usage de dépôts ou ateliers.

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UB 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un terrain d'une profondeur inférieure à 15 m tout point de la construction doit être implanté à une distance au moins égale à 6 m du fond de parcelle.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 15 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou à 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - Secteur UBa

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures et 17 m au faîtage, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Secteur UBb

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 11 m au faîtage, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Une annexe au présent règlement donne des recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,

- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes ;
- l'aspect des constructions devra être respecté lors de réhabilitation.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. Dans ce cas, la pente est comprise entre 20 et 30°.

11.2.2 - L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UB 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0,6 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 1,4 m de hauteur,
- un mur de 1 m maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage.

11.3.2 - Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,8 m.

11.3.3 - Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

11.4 - Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² doivent être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois.

Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- de 0 à 70 m ²	: aucune place n'est exigée
- entre 70 et 150 m ²	: 1 place
- entre 150 et 500 m ²	: 5 places pour 100 m ²
- entre 500 et 1000 m ²	: 10 places pour 100 m ²
- entre 1000 et 2500 m ²	: 20 places pour 100 m ²
- entre 2500 et 5000 m ²	: 17 places pour 100 m ²
- entre 5000 et 10000 m ²	: 15 places pour 100 m ²
- au-dessus de 10000 m ²	: 12 places pour 100 m ²

12.3.2 - Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5 - Etablissements divers :

. Hôtels	: 1 place par chambre,
. Restaurants ; cafés	: 1 place par 10 m ² de salle,
. Hôtels-restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue,
. Cliniques ; foyers	: 1 place pour 2 lits,
. Salles de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 2 personnes,
. Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 40 m ² de S.H.O.N.

12.6 - Modalités d'application :

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

12.7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.4 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 10 logements :

20 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots. 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

13.5 - Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.6 - Des rideaux de végétation doivent être plantés le long de la voie SNCF.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

14.2 - En secteur UBa le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

14.3 - En secteur UBb le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation
- 0,40 pour les constructions à usage de commerce et de bureaux
- 0,50 pour les constructions à usage d'entrepôts et d'ateliers

La surface de terrain consommé par l'un des C.O.S. n'est plus disponible pour l'autre.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Dépassement du C.O.S. pour des raisons d'urbanisme et d'architecture

15.1.1 - Cas général

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 est autorisé pour des raisons

d'architecture dans les limites des règles imposées par les articles UB 3 à UB 13 ci-dessus.

Dans le cas de constructions anciennes, un dépassement de 20 m² peut être autorisé pour permettre la création d'additifs indispensables dans les limites toutefois des règles imposées par les articles UB 3 à UB 13 ci-dessus.

15.1.2 - Cas des immeubles en "dent creuse"

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 ci-dessus est autorisé pour les constructions à édifier sur des terrains situés entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions, lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à celle obtenue en application du C.O.S.

15.2 - Le dépassement du C.O.S. est autorisé en cas de réfection jusqu'à la valeur de la S.H.O.N. antérieure existante.

15.3 - Rappel de la participation

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième, troisième ou quatrième alinéas dudit article. Ce versement se calcule et s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du même code.

15.4 - Toute transformation de surface de plancher affectée à une utilisation commerciale ou artisanale et qui conduit à dépasser le C.O.S. prévu pour les constructions à usage d'habitation est soumis au versement ci-dessus.

TITRE II

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est à caractère résidentiel. Un habitat limité et de densité réduite peut y être autorisé.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises sous réserve des conditions et interdictions éventuelles fixées respectivement aux articles UD 1.2 et UD 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - les constructions à usage d'habitation ;

1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;

1.1.3 - les aires de stationnement ouvertes au public.

1.2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 - les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété, à condition que chaque logement bénéficie du minimum de superficie de terrain indiqué à l'article UD 5 ;

1.2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.2.1 - les lotissements et opérations à usage d'activités ;

2.2.2 - les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, agricole, industriel ;

- 2.2.3 - les entrepôts ;
- 2.2.4 - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 2.2.5 - le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- 2.2.6 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.2.7 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.8 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.2.9 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.2.10- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités ou plus ;
- 2.2.11- les garages collectifs de caravanes ;
- 2.2.12- les carrières ;
- 2.2.13- les abris à caractère provisoire sauf ceux nécessaires aux chantiers.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 - 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'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas excéder 80 m de longueur et ne pas desservir plus de 30 logements.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement. Cette annexe comporte un cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome auquel il conviendra de se reporter lorsqu'un tel mode d'assainissement est envisagé.

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation ;
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

5.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

5.2 - Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimale en cas d'aménagement, de réfection, d'extension mesurée, ou de construction d'annexe.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 381 : 25 m
- RD 15 : 25 m
- Autres voies : 10 m

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UD 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un terrain d'une profondeur inférieure à 15 m tout point de la construction doit être implanté à une distance au moins égale à 6 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

"Tout point de la construction situé au-delà de la bande de 15 mètres doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux parties de construction attenantes à la construction principale dès lors que celles-ci ont une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement, et s'implantent en limite séparative ou à 3 mètres. Il en est de même pour les constructions annexes (garages et abris de jardin), de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement, et de hauteur inférieure ou égale à 5,50 mètres au faitage."

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2 - L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UD 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 1,40 m de hauteur,
- un mur de 1 m maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage,

11.3.2 - Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,8 m.

11.3.3 - Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

11.4 - Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² doivent être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement.
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Modalités d'application :

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

12.3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.4 - Le terrain non bâti (hormis les aires de stationnement et les voies nécessaires à la desserte de l'opération) devra être planté en espace d'agrément (prévoir des arbres de hautes tiges qui structurent l'espace).

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les constructions de bâtiments sanitaires et les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

14.2 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,12.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

TITRE II

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises sous réserve des conditions et interdictions éventuelles fixées respectivement aux articles UE 1.2 et UE 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.1 - les lotissements et opérations à usage d'activités économiques, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;
- 1.1.2 - les constructions à usage d'activités économiques, hôtelier, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;
- 1.1.3 - les entrepôts ;
- 1.1.4 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- 1.1.5 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement ;
- 1.1.6 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus ;
- 1.1.7 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.1.8 - l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire.

1.2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone ;
- 1.2.2 - les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- 1.2.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration et celles soumises à autorisation si le rayon d'affichage prévu pour l'enquête publique est inférieur à 500 m ;
- 1.2.4 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 1.2.5 - les annexes aux constructions existantes ;
- 1.2.6 - les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'artère de communication suivante : RD 17 (à l'Est du bourg) et RN 165 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 2.2.1 - les lotissements et opérations à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE 1 ;
- 2.2.2 - les constructions à usage agricole, industriel ;
- 2.2.3 - les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UE 1 ;
- 2.2.4 - les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UE 1 ;
- 2.2.5 - le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 2.2.6 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.2.7 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.8 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.2.9 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.2.10- les carrières ;
- 2.2.11- les abris à caractère provisoire sauf ceux nécessaires aux chantiers.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et notamment le long des voies suivantes : RD 93, RD 17. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3 - Est interdit tout accès des constructions nouvelles aux voies suivantes :

- RN 165

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 12 m

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordée au réseau public

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Après la réalisation de la mise en service du réseau public d'assainissement, toutes les constructions devront être raccordées à celui-ci dans un délai de 2 ans maximum. Il convient de se reporter au cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome lorsqu'un tel mode d'assainissement est envisagé.

4.2.2 - Eaux résiduaire industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaire industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Après la réalisation de la mise en service du réseau public d'assainissement, toutes les constructions devront être raccordées à celui-ci dans un délai de 2 ans maximum. Il convient de se reporter au cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome lorsqu'un tel mode d'assainissement est envisagé.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion :

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments...

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant.

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

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165 : 100 m pour les constructions à usage d'habitation
50 m pour les autres constructions
20 m par rapport aux emprises des bretelles d'accès
- RD 17 : 35 m
- RD 93 : 20 m
- Autres voies : 15 m

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite avec un minimum de 6 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne doit pas excéder 9 m à l'égout des toitures et 14 m au faîtage, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - La hauteur maximale des autres constructions ne peut être supérieure à 20 m au faîtage.

10.3 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres.

11.4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 20 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
- entre 500 et 1000 m² : 10 places pour 100 m²
- entre 1000 et 2500 m² : 20 places pour 100 m²
- entre 2500 et 5000 m² : 17 places pour 100 m²
- entre 5000 et 10000 m² : 15 places pour 100 m²
- au-dessus de 10000 m² : 12 places pour 100 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place par fraction de 100 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes,

12.6 - Modalités d'application

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

12.7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

13.4 - 20 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

13.5 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

14.2 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

TITRE II

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises sous réserve des conditions et interdictions éventuelles fixées respectivement aux articles UL 1.2 et UL 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.1 - les constructions et les équipements à usage sportif, touristique, hôtelier, de loisirs, socio-éducatif, scolaire ;
- 1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- 1.1.3 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.1.4 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.1.5 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.1.6 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.1.7 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 1.1.8 - l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

1.2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1 - les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ;
- 1.2.2 - les constructions à usage d'équipement collectif, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- 1.2.3 - le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés à cet effet ;
- 1.2.4 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 1.2.5 - les annexes aux constructions existantes.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout

défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.2.1 - les constructions à usage agricole, industriel, de commerce; de services, et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

2.2.2 - les entrepôts ;

2.2.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement ;

2.2.4 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;

2.2.5 - les carrières ;

2.2.6 - les garages collectifs de caravanes ;

2.2.7 - les abris à caractère provisoire sauf ceux nécessaires aux chantiers.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'accès de toutes constructions doit avoir une largeur minimale de 4 m.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 - 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'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 10 m

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement. Cette annexe comporte un cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome auquel il conviendra de se reporter lorsqu'un tel mode d'assainissement est envisagé.

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe des différentes voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui des baies de ces habitations serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2 - L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

11.4 - Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement.
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces autorisées dans la zone :

Une place par fraction de 40 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Cliniques ; foyers : 1 place pour 2 lits,
- Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes,

- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.

12.4 - Modalités d'application

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

12.5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les constructions de bâtiments sanitaires, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

14.2 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

ARTICLE UL 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en grands types de zones :

- NA - NAb - NAd - NAe - NA1 - NC - ND

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

TITRE III

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE NA

La zone NA, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises sous réserve des conditions et interdictions éventuelles fixées respectivement aux articles NA 1.2 et NA 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

1.2 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.2.1 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ;

1.2.2 - les annexes aux constructions existantes ;

1.2.3 - les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit localisées le long de la RN 165, RD 17 (est), voie SNCF, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1.

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Est interdit tout accès des constructions nouvelles aux voies suivantes :
- RN 165

3.2 - Voirie :

Sans objet.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165 : 100 m pour les constructions à usage d'habitation
50 m pour les autres constructions
- RD 17 : 20 m par rapport aux emprises des bretelles d'accès
35 m pour les constructions à usage d'habitation
25 m pour les autres constructions et pour les constructions à usage d'habitation de la zone NA la Clunais
- Barreau de liaison RD17/RD93 : 35 m pour les constructions à usage d'habitation et/ou activités. Dans l'attente de la réalisation de ce barreau routier, la marge de recul s'appliquera par rapport à l'axe de l'emplacement réservé
- RD 381 : 25 m
- Autres voies : 15 m

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 30 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à 5 m si la construction est à usage d'entrepôts ou d'ateliers.

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

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m. Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété ou à 3 m minimum.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle

manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui des baies de ces habitations serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAB

CARACTERE DE LA ZONE NAB

La zone NAB, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines.

Cette zone est découpée en plusieurs secteurs définis selon le mode opérationnel de leur urbanisation :

- la Motte, le Palais, Bel Ebat, la Gargouillère, le Perrorteau : ce secteur est destiné à l'urbanisation par le biais d'une seule opération (urbanisation globale) ;

- le Marigny, le Pré Petit, la Garenne : ce secteur est destiné à l'urbanisation par opérations successives coordonnées (urbanisation par îlots) ;

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE NAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises sous réserve des conditions et interdictions éventuelles fixées respectivement aux articles NAb 1.2 et NAb 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

1.2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition:

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;
- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte ;

- pour le secteur la Motte, le Palais, Bel Ebat, la Gargouillère, le Perroteau : que la demande d'autorisation porte sur l'ensemble des terrains de la zone ;

- pour le secteur le Marigny, le Pré Petit, la Garenne : que la demande d'autorisation porte sur un minimum de création de :

. 3000 m² de surface hors oeuvre nette de plancher ou intéresse la totalité non bâtie d'un îlot.

1.2.1 - les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété, à condition que chaque logement bénéficie du minimum de superficie de terrain indiqué à l'article NAb 5 ;

1.2.2 - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;

1.2.3 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;

1.2.4 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :