

Plan Local d'Urbanisme

MONTEREAU-
FAULT-YONNE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 26 mai 2003	prescrite le :
arrêtée le : 15 mai 2006	arrêtée le :
approuvée le : 17 décembre 2007	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



2 rue de la Martinière 77650 Longueville
Tél 01 64 08 82 40 Fax 01 64 08 82 42

VU pour être annexé à la délibération du :

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du Plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zone
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Desserte des véhicules incendie

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	5
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	13
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	20
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD	27
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UE	35
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UR	40
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone UX	41
Chapitre VIII - Dispositions applicables à la zone UY	50

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU	54
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUx	60
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AU	65
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone A	67
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone N	71

- ANNEXE A - DEFINITIONS et annexes	76
--	-----------

- ANNEXE B - DIRECTIVE SEVESO

- ANNEXE C- ISOLEMENT ACOUSTIQUE

- ANNEXE D- SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 à L.123.5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de MONTEREAU-FAULT-YONNE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différées.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones "à urbaniser", agricoles ou naturelles (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièces n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123.13 et R.123.14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones

d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA	référée au plan par l'indice	UA
- la zone UB	référée au plan par l'indice	UB
- la zone UC	référée au plan par l'indice	UC
- la zone UD	référée au plan par l'indice	UD
- la zone UE	référée au plan par l'indice	UE
- la zone UR	référée au plan par l'indice	UR
- la zone UX	référée au plan par l'indice	UX
- la zone UY	référée au plan par l'indice	UY

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU	référée au plan par l'indice	1AU
- la zone AU x	référée au plan par l'indice	AU x
- la zone 2AU	référée au plan par l'indice	2AU
- la zone A	référée au plan par l'indice	A
- la zone N	référée au plan par l'indice	N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4 ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

*

*

*

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites “zones U”. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.O.S. qui sont les suivantes :

- Zone UA : Centre de la Ville Basse
- Zone UB : Secteur résidentiel de la Ville Basse
- Zone UC : Secteur résidentiel diffus, en rive droite de la Seine
- Zone UD : Quartier de Surville, à dominante d'habitat collectif
- Zone UE : Ancienne ZAC des Ormeaux : équipements et activités
- Zone UR : Domaine public autoroutier
- Zone UX : Zone d'activités
- Zone UY : Domaine public ferroviaire

---ooOoo---

TITRE II

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la Ville Basse historique où, tout en ne transformant pas notablement le rapport entre le volume des vides et le volume des pleins, la densité des habitants à l'hectare doit croître et ceci plus particulièrement dans le centre (secteur UAa). L'objectif est de construire les dents creuses, de favoriser les mutations de propriétés pour du logement et de réhabiliter les logements vacants.

(NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions de la zone rouge et de la zone verte).

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UAa correspondant au centre ville. Il fait l'objet de prescriptions architecturales particulières.
- Le secteur UAb correspond aux quartiers Saint Maurice et Saint Nicolas, où le volume bâti sera conservé. Une partie du secteur UAb est soumise aux mesures de protection issues de la Directive "SEVESO" n°82/501/CEE du 24 Juin 1982 (cf annexe B du règlement). Cette protection vaut Projet d'Intérêt Général conformément aux articles L. 121-12 et R. 121-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

Dans le secteur UAb :

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 18/05/90 qualifiant de projet d'intérêt général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais.

Dans la zone 1,
définie par un périmètre de rayon de 500 mètres centré sur le stockage d'ammonitrate de la Société Francengrais, ainsi que par un périmètre de 530 mètres centré sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage d'habitation,

- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public, à l'exception des garages et de leurs annexes,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage de bureau hormis celles nécessaires aux activités existantes ou projetées conformément aux dispositions de l'alinéa e) ci-dessous,
- e) toute autre construction nouvelle ou extension du bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de constructions ..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

Dans la zone 2,
définie par un périmètre compris entre les rayons 530 mètres et 700 mètres centrés sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute extension des zones réservées à l'habitat définies dans le Plan d'Occupation des Sols, approuvé à la date du présent arrêté. Dans ces zones réservées à l'habitat, la densité de logement sera au maximum de 5 logements par hectare,
- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public de 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e catégorie,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute autre construction nouvelle ou extension de bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de construction..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone, ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les bâtiments à protéger au titre du 7° de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée (front de Seine au Faubourg Saint-Nicolas).

2 - Sont admises sans condition, hormis les cas visés au paragraphe suivant :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 et qui respectent les dispositions du PPRI approuvé le 31 décembre 2002.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les constructions à usage d'activités, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de nuisances incompatibles avec l'environnement actuel ou prévu de la zone et qu'elles n'engendrent pas un trafic incompatible avec les caractéristiques de la voirie.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La démolition de bâtiments existants, dont le permis de démolir pourra être subordonné à un engagement de les remplacer par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalents.
- Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile. En outre, les voies, si elles se terminent en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de pompiers et des services municipaux puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

- 1°) Accès particuliers : ils doivent avoir au moins 3,50 m de largeur.
- 2°) Voies de desserte : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet éventuel dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux usées autres que domestiques: tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

c) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur écoulement dans ledit réseau.

3 - Desserte téléphonique

Pour toute construction, le réseau de desserte sera enterré jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en prolongement de la majorité des constructions existantes bordant le même trottoir de la même rue.

Cependant, il est possible de construire en retrait s'il existe déjà une construction implantée comme ci-dessus ou si elle doit être édifée simultanément.

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

Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait d'une de ces limites en respectant les marges de reculement ci-après.

A moins qu'elle ne soit édifée en limite séparative, par une façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant ou bien des ouvertures à verre opaque, toute construction devra respecter par rapport à ladite limite une marge de reculement au moins égale à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, et au moins égale à 3 mètres dans le cas contraire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aux bâtiments dont le permis de démolir a été subordonné à leur remplacement par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalents.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur totale de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte une ou plusieurs baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail,
- à 5 m pour les constructions sur patios ne comportant qu'un seul niveau,
- la hauteur totale de la construction la plus basse avec un minimum de 4 m si cette façade est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aux bâtiments dont le permis de démolir a été subordonné à leur remplacement par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalents.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle. (nota PPRI : en zone verte, lors de la création de nouveaux logements par aménagement, rénovation ou changement de destination, l'emprise au sol ne devra pas être augmentée).

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel et doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé, avec une tolérance de 2 m pour obtenir un nombre entier de niveaux.

Pour les constructions situées à l'intérieur des îlots, la hauteur doit être au plus égale à celle de la construction sur rue la plus proche.

Pour les constructions d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 niveaux, soit R + 2 + combles ou R + 3.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

D'une façon générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le tissu urbain.

Dans l'ensemble de la zone :

a) Toitures

Le matériau de construction doit être en harmonie avec les toits environnants et l'architecture de la construction. La tuile plate (65 à 80 au m²) est imposée.

Les toitures des constructions principales seront à un ou plusieurs versants d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent être en harmonie, notamment en ce qui concerne leur matériau de couverture, avec les toitures des constructions principales.

D'autres types de toitures pourront être autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par rapport à l'insertion du bâtiment dans l'environnement et par l'architecture du bâtiment.

b) Murs de façade

Les matériaux à laisser apparents sont la brique, la pierre, l'enduit, ou le bois en cas de réhabilitation de pans de bois existants.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être des enduits à la chaux colorée par le sable ou en ayant l'aspect et la couleur.

c) Ouvertures

En toiture, il est admis des lucarnes traditionnelles ou des châssis de toit (plus hauts que larges) mais en nombre limité.

Sur les façades, les ouvertures seront plus hautes que larges afin de s'harmoniser avec les portes et les fenêtres des constructions anciennes.

d) Fermetures extérieures

En fonction de l'architecture du bâtiment, elles seront réalisées par des volets persiennés ou par des volets pleins à barres sans écharpe ou par des jalousies en tableau.

Les couleurs des fermetures seront soit blanc cassé, soit gris clair; d'autres couleurs pourront être autorisées à condition que leur utilisation soit justifiée par rapport à l'insertion du bâtiment dans son environnement.

e) Restauration - Ravalement

L'un des objectifs essentiels de toute restauration et de tout ravalement étant de conserver à la façade son caractère architectural propre, les façades doivent conserver leurs moulurations existantes. Les corniches, les frises, encadrements des fenêtres et tous motifs de décoration devront également être préservés.

f) Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

g) Vitrines commerciales

D'une façon générale :

Les glaces ne doivent pas avoir de surfaces telles qu'elles puissent nuire à l'architecture de la façade de l'immeuble.

Les façades traitées avec un linéaire totalement en verre sont à proscrire.

Les éléments architecturaux, structurant la façade de l'immeuble, en façade, ne doivent pas être masqués par les vitrines.

Tout projet de vitrine commerciale est soumis à autorisation.

h) Dispositions diverses

Les règles des paragraphes a), c) et d) peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'une architecture contemporaine, étudiée pour s'intégrer dans l'environnement architectural existant, ou pour promouvoir les énergies renouvelables du type panneaux solaires.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, restauration ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette* des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol ou en élévation ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit représenter une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation collective

* Logements sociaux aidés

Il sera créé une place de stationnement par logement

*** Logements non aidés**

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum de 1,5 place par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale seront comptés à part pour une surface hors oeuvre forfaitaire de 50 m² et il sera exigé 1 place de stationnement pour chacun d'eux.

Cependant en cas de réhabilitation entraînant seulement la création d'un ou deux logements supplémentaires, il ne sera pas demandé de place de stationnement.

Constructions à usage d'habitat individuel

*** Logements sociaux aidés**

Il sera créé une place de stationnement par logement

*** Logements non aidés**

- Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

- Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de bureaux privés ou publics

Une surface au moins égale à 75 % de la SHON de la construction sera affectée au stationnement.

Locaux destinés aux activités industrielles ou artisanales

Il sera créé une place de stationnement pour 2 emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux

Au delà de 200 m² de SHON, il sera créé 5 places par tranche de 100 m² de SHON.

Restaurants

Au delà de 200 m² de SHON, il sera créé 3 places par tranche de 100 m² de SHON.

Hôtels, salles de spectacles, salles de réunion, salles de culte

Il doit être aménagé une place de stationnement :

- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 3 places de spectacle,
- par tranche de 3 personnes autorisées dans les salles de réunion, salles de culte, excepté pour les établissements collectifs publics.

Hôpitaux, cliniques

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- Pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- Pour les établissements du deuxième degré : 2 places par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et traités en jardin d'agrément, lorsqu'ils ont une surface supérieure à 50 m².

Il est recommandé de prévoir la plantation d'au moins 1 arbre par 100 m² de terrain libre (1).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

(1) Eviter les peupliers qui peuvent menacer les constructions voisines ou porter un ombrage démesuré. Les peupliers existants devront être étêtés pour les mêmes raisons.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à chacun des secteurs de la zone UA est ainsi défini :

Secteurs UAa

C.O.S. de 1,75 avec une majoration possible de 0,50 lorsque des locaux réservés à usage d'activités sont construits, adjoints ou existants.

Secteur UAb

Le C.O.S. est de 1,2 avec une majoration possible de 0,30 lorsque des locaux réservés à usage d'activités notamment commerciales, sont construits, adjoints ou existants.

Les C.O.S. définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante,
- aux bâtiments dont le permis de démolir a été subordonné à leur emplacement par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalents.

TITRE II

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone concernée recouvre une grande partie de la Ville Basse et est située au Sud de la Seine et à l'Ouest de l'Yonne. (NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions des zones jaune foncé, jaune clair, bleu foncé, bleu clair et verte).

La zone est destinée à accueillir des habitations (petits collectifs, maisons de ville ou maisons isolées) avec, en secteur UBa, une densité moyenne permettant de conserver aux quartiers leur caractère actuel.

L'implantation d'artisans et d'activités en petites unités non polluantes et non nuisantes, liées aux secteurs industriels est encouragée. La création de petits commerces de proximité est autorisée, dans la limite de 500 m² de SHON en secteur UBa.

Cette zone comporte en outre un secteur UBb, dont la vocation est de favoriser le développement du quartier de la Gare.

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation agricole. Les carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Le bâtiment à protéger au titre du 7^e de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il figure au document graphique est soumis à une autorisation préalable dès lors que sa démolition serait projetée (ancien Château NODET).

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable suivant notamment les dispositions des articles R 421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

2 - Sont admises sans condition, hormis les cas visés au paragraphe suivant :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 et qui respectent les dispositions du PPRI approuvé le 31 décembre 2002.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies.

- Les garages, parkings, stations-services, chaufferies, dépôts d'hydrocarbure dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les constructions à usage d'activités, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de nuisances incompatibles avec l'environnement actuel ou prévu de la zone et qu'elles n'engendrent pas un trafic incompatible avec les caractéristiques de la voirie.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, dans la limite de 500 m² de SHON en secteur UB a, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de nuisances incompatibles avec l'environnement actuel ou prévu de la zone et qu'elles n'engendrent pas un trafic incompatible avec les caractéristiques de la voirie.
- Les ouvrages électriques dont la tension est supérieure à 63 000 volts, à condition qu'ils ne portent qu'un préjudice minimum aux installations et constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement) .

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En outre, les voies, si elles se terminent en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de pompiers et des services municipaux puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

- 1°) Accès particuliers : ils doivent avoir au moins 3,50 m de largeur.
- 2°) Voies de desserte : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet éventuel dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux usées autres que domestiques: tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

c) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur écoulement dans ledit réseau.

3 - Desserte téléphonique

Dans les opérations d'ensemble tels que lotissements ou habitations groupées, la desserte téléphonique sera enterrée. Dans le cas d'habitations dispersées, le raccordement des habitations au réseau téléphonique sera en souterrain jusqu'en limite du domaine public en un point à déterminer avec les services compétents.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 250 mètres carrés.

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

Toute construction doit respecter les règles suivantes :

- Les façades sur rue seront implantées en prolongement de la majorité des constructions existantes, bordant les mêmes trottoirs de la même rue.
- La marge de reculement sera traitée selon les dispositions de l'articles UB.13.
- Les façades sur rue seront parallèles à l'alignement.
- Les saillies et encorbellements, à la verticale de l'alignement, ne devront pas excéder 0,60 m et leur partie inférieure sera située au moins à 3 mètres de hauteur au dessus du trottoir.

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

A moins qu'elle ne soit édifée en limite séparative, par une façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant ou bien des ouvertures à verre opaque, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une marge de reculement au moins égale à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, et au moins égale à 3 mètres dans le cas contraire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte une ou plusieurs baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- à 5 mètres pour les constructions sur patios ne comportant qu'un seul niveau ;
- la hauteur totale de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette façade est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aux garages et constructions annexes.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise peut être portée à 60% pour les constructions, sous forme d'ensemble mixte, comportant des logements et des locaux destinés à des activités du secteur secondaire non nuisantes.

Cette dernière disposition n'est pas applicable aux commerces et aux bureaux non directement liés aux activités du secteur secondaire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

(nota : dans le PPRI, les emprises au sol sont limitées à : en zone jaune foncé : 50 % pour les équipements collectifs ; en zone jaune clair : 30% pour les habitations individuelles, 40 % pour les activités, 50 % pour les équipements collectifs ; en zone bleu foncé : 40% pour les habitations, 60 % pour les activités, 60 % pour les équipements collectifs ; en zone verte, lors de la création de nouveaux logements par aménagement, rénovation ou changement de destination, l'emprise au sol ne devra pas être augmentée).

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 4 niveaux, soit R +2+ combles ou R + 3.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions, modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain. Les règles ci-après peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'une architecture étudiée pour promouvoir les énergies renouvelables du type panneaux solaires.

1 - Toitures

Pour tous les bâtiments dont la façade principale donne sur une voie publique, la ligne de faîtage sera parallèle à l'alignement.

Les versants des toitures des constructions principales doivent avoir une inclinaison sur l'horizontale de 35° à 45°.

D'autres types de toitures pourront être autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par rapport à l'insertion du bâtiment dans l'environnement et par l'architecture du bâtiment.

Les toitures des annexes doivent être en harmonie, notamment en ce qui concerne leur matériau, avec les toitures des constructions principales.

Pour les constructions principales, les tôles ondulées, les shingles, le carton goudronné, les bacs métalliques et les fibro-ciment ne sont pas autorisés.

Les toitures à pente seront recouvertes par de la tuile plate, par de l'ardoise ou par des matériaux ayant un aspect et une couleur similaires.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 – Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités économiques pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. En particulier, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, restauration ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette* des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol ou en élévation ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit représenter une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la

collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation collective

* Logements sociaux aidés

Il sera créé une place de stationnement par logement

* Logements non aidés

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum de 1,5 place par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale seront comptés à part pour une surface hors oeuvre forfaitaire de 50 mètres carrés et il sera exigé 1 place de stationnement pour chacun d'eux.

Cependant en cas de réhabilitation entraînant seulement la création d'un ou deux logements supplémentaires, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Constructions à usage d'habitat individuel

* Logements sociaux aidés

Il sera créé une place de stationnement par logement

* Logements non aidés

- Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

- Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de bureaux privés ou publics

Une surface au moins égale à 60 % de la SHON de la construction sera affectée au stationnement.

Locaux destinés aux activités industrielles ou artisanales

Il sera créé une place de stationnement pour 2 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux

Au delà de 200 m² de SHON, il sera créé 5 places par tranche de 100 m² de SHON.

Restaurants

Au delà de 200 m² de SHON, il sera créé 3 places par tranche de 100 m² de SHON.

Hôtels, salles de spectacles, salles de réunion, salles de culte

Il doit être aménagé une place de stationnement :

- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 3 places de spectacle,
- par tranche de 3 personnes autorisées dans les salles de réunion, salles de culte, excepté pour les établissements collectifs publics.

Hôpitaux, cliniques

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- pour les établissements du deuxième degré : 2 places par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie sur laquelle devra être planté au moins un arbre de haute tige de 20 cm de circonférence, compté à 1 mètre du sol par 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de 20 cm de circonférence, compté à 1 mètre du sol pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

La marge de reculement éventuelle, découlant de l'application de l'article UB.6, sera traitée en jardin d'agrément. Des aires de jeux aménagées pour enfant seront prévues pour tout projet comportant au moins 70 logements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable dans le secteur UBa est fixé à 1,20.

Le C.O.S applicable dans le secteur UBb est fixé à 2,00.

(Dans le PPRI, les C.O.S sont fixés à : en zone bleu clair : 1,00 pour les habitations et établissements sensibles ; 1,00 pour les logements par changement de destination ; 1,20 pour les activités ; 1,00 pour les constructions mixtes).

Les C.O.S définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante.

TITRE II

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat individuel discontinu créée par des lotissements "anciens et nouveaux" présentant une certaine homogénéité qu'il convient de maintenir. (NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions de la zone rouge en UC a).

Le secteur UCa situé au Nord de la Seine se caractérise par la présence d'activités au milieu de constructions résidentielles. L'aménagement de ces constructions à usage d'activité est autorisé à condition qu'il s'agisse d'améliorer et de moderniser les installations actuelles.

Le secteur UCb se rapporte à plusieurs ensembles d'habitations individuelles répartis autour du quartier de Surville. Le secteur UCc correspond aux groupes d'habitations du Prieuré St Martin, dont il convient de maintenir les caractéristiques architecturales. Les secteurs UC d et UC e correspondent aux anciennes zones NA a et 1 NA b du plan d'occupation des sols approuvé le 16 janvier 2001.

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdits

Dans les secteurs UCa et UCb, sont interdits :

- Les carrières.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les terrains aménagés de campings et de caravanes.
- La création d'installations classées au titre de la loi n° 76 663 du 19.07.1976.

Dans les secteurs UC c, UC d et UC e

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UC.2.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable suivant notamment les dispositions des articles R 421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

Dans les secteurs UCa et UCb

2 - Sont admises sans condition, hormis les cas visés au paragraphe suivant :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC.1.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions définies :

- Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21(voir annexe C du présent règlement).

- Les constructions à usage d'activités à condition que leur SHON n'excède pas 200 m². ***Cette condition ne s'applique pas, dans le secteur UC b, aux constructions à usage commercial.***

- Les ouvrages électriques dont la tension est supérieure à 63 000 volts, à condition qu'ils ne portent qu'un préjudice minimum aux installations et constructions existantes.

En outre, dans le secteur UCa

- L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans les secteurs UC c, UC d et UC e

- La construction d'immeubles et l'extension des constructions existantes, sous forme d'adjonction de travées supplémentaires identiques à l'existant.

- Les activités à caractère tertiaire ne modifiant pas le caractère résidentiel du groupe d'habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile. En outre, les voies, si elles se terminent en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de pompiers et des services municipaux puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes:

1°) Accès particuliers : ils doivent avoir au moins 3,50 m de largeur.

2°) Voies de desserte : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques : le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux d'aménagement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égoûts pluviaux est interdite.

b) Eaux usées autres que domestiques: tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

c) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur écoulement dans ledit réseau.

3 - Desserte téléphonique

Dans les opérations d'ensemble tels que lotissements ou habitations groupées, la desserte téléphonique sera enterrée. Dans le cas d'habitations dispersées, le raccordement des habitations au réseau téléphonique sera en souterrain jusqu'en limite du domaine public en un point à déterminer avec les services compétents.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 400 mètres carrés.

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. La marge de reculement sera traitée selon les dispositions de l'article UC.13.

Les équipements collectifs pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, par une façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant ou bien des ouvertures à verre opaque, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une marge de reculement au moins égale à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, et au moins égale à 3 mètres dans le cas contraire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte une ou plusieurs baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à 5 m pour les constructions sur patios ne comportant qu'un seul niveau,
- la hauteur totale de la construction la plus basse avec un minimum de 4 m si cette façade est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 40 % pour des constructions comportant des locaux à usage commercial ou artisanal.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Combles.
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions, modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain. Les règles ci-après peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'une architecture étudiée pour promouvoir les énergies renouvelables du type panneaux solaires.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs versants dont les inclinaisons sur l'horizontale seront comprises entre 35° et 45° en secteurs UC a, UC b, UC d et UC e, et de deux versants à 45° en secteur UCc.

Les toitures des annexes doivent être en harmonie, notamment en ce qui concerne leur couleur, avec les toitures des constructions principales.

Les débordements de toiture à l'égoût du toit sont limités à 30 cm, gouttières comprises. Seules les pièces maîtresses de la charpente pourront être apparentes en partie lorsqu'elles participent au caractère architectural de la construction. Les souches de cheminées seront obligatoirement situées dans la partie haute de la toiture.

Les toitures à pente seront recouvertes par de la tuile plate, par de l'ardoise ou par des matériaux ayant un aspect et une couleur similaires en secteurs UC a, UC b, UC d et UC e, et en petite tuile plate (65 à 80 au m2) en secteur UCc.

En outre, dans le secteur UCc, les couvertures ne présenteront aucun débord sur les pignons et l'éclairage des combles s'effectuera par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, les chiens assis étant interdits.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UCc, les teintes définies à l'origine devront être conservées pour tous les extérieurs (du gris pâle à l'ocre clair).

3 - Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UCc :

Les clôtures sur rue seront des murets en maçonnerie enduite de chaux grattée sans chaperon et sans soubassement, ou bien des haies vives, d'une hauteur de 1 mètre.

Entre les parcelles et à l'extérieur de celles-ci, les clôtures seront composées d'un grillage sur poteaux métalliques ou de bois de 1 m de hauteur sans muret de soubassement et sans doublement de verdure, cette dernière condition n'étant applicable qu'aux parcelles 19 à 26, à l'exception de la terrasse située en façade séjour et limitée par le talus.

4 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, restauration ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette* des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol ou en élévation ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit représenter une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation non aidées

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Logements sociaux aidés

Il sera créé 1 place de stationnement par logement

Constructions à usage d'activités

Il sera créé 1 place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux

Au delà de 200 m² de SHON, il sera créé 5 places par tranche de 100 m² de SHON.

Hôtels, Salles de spectacles, salles de réunion, salles de culte

Il doit être aménagé une place de stationnement :

- Pour 1 chambre d'hôtel,
- Pour 3 places de spectacle,
- Par tranche de 3 personnes autorisées dans les salles de réunion, salles de culte, excepté pour les établissements collectifs publics.

Hôpitaux, cliniques

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- pour les établissements du deuxième degré : 2 places par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en jardin d'agrément. Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige à raison d'1 par 100 m² d'espace non construit (1).

Dans les groupes de plus de 5 logements nouveaux ou dans les lotissements de plus de 5 lots, une surface minimale de 12 % d'un seul tenant devra être consacrée aux espaces verts communs et aires de jeux. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places.

(1) Eviter les peupliers qui peuvent menacer les constructions voisines ou porter un ombrage démesuré. Les peupliers existants devront être étêtés pour les mêmes raisons.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,50.

Il est porté à 0,60 pour les activités artisanales et commerciales ainsi que pour les constructions mixtes comportant à la fois le logement et les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales.

Les C.O.S. définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante.

TITRE II

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD s'applique au quartier de Surville (ancienne ZUP supprimée de plein droit par la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 Juillet 1991). Dans le P.O.S révisé, l'évolution et la diversification de ce secteur devaient être favorisées (démolitions éventuelles, constructions nouvelles, réaménagement de logements et de locaux,...). Les constructions nouvelles de commerces, de bureaux ou d'activités, en unités non nuisantes et non polluantes étaient encouragées.

L'objectif du P.L.U est de permettre la restructuration urbaine du quartier de Surville, suivant les dispositions de principe retenues par le GIP en charge de ce programme (étude de référence, juin 2003), et qui comporte des démolitions-reconstructions dans l'optique d'une diversification des typologies de logements, une extension limitée de la zone constructible sur la zone N (au nord-est), ainsi qu'une requalification des voies et des entrées de la Ville Haute comme des créations de voies nouvelles.

Ces créations de voies s'effectueront dans le cadre d'une ou plusieurs zones d'aménagement concerté et (ou) suivant les dispositions de l'article L.332.15 pour les voies internes aux opérations et suivant les dispositions des articles L.332.11.1 et L.332.11.2 pour les voies primaires.

Pour ce faire, le présent règlement définit trois secteurs, différenciés principalement par les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et de densité :

- le secteur UD a, qui correspond aux îlots de la zone UD du P.O.S approuvé le 16 janvier 2001 qui ne font pas l'objet d'un changement de typologie ;
- le secteur UD b, qui correspond aux emprises nécessaires à la construction de logements réalisés en petits collectifs ou en logements individuels ;
- le secteur UD c, qui correspond aux terrains affectés, dans l'étude de référence, aux logements individuels, accolés ou non.

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UD.2.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admis :

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, y compris sous forme de petits collectifs, maisons de ville, ...
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes, y compris le cas de changement de destination.

Les constructions nouvelles de commerces, de bureaux ou d'activités, en unités non nuisantes et non polluantes.

- Les garages couverts et autres annexes nécessaires aux constructions autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

- En outre, dans le secteur UD b :

- Les constructions, lotissements et ensembles de constructions groupées réalisés principalement sous forme de logements collectifs ou individuels, accolés ou non.

- En outre, dans le secteur UD c :

- Les constructions, lotissements et ensembles de constructions groupées réalisés principalement sous forme de logements individuels, accolés ou non.

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du P.O.S approuvé et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies nouvelles sera soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, et suivant les principes figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Tous les immeubles construits sont raccordés au réseau public. Toute construction nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques : le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux usées autres que domestiques: tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

c) Eaux pluviales : les immeubles existants sont tous raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront soit recueillies et infiltrées sur la propriété, soit évacuées vers des ouvrages de rétention avant écoulement éventuel dans le réseau.

Par ailleurs, le débit de fuite admissible sera limité à 5 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans.

3 - Desserte téléphonique

Dans les opérations d'ensemble tels que lotissements ou habitations groupées, la desserte téléphonique sera enterrée. Dans le cas d'habitations dispersées, le raccordement des habitations au réseau téléphonique sera en souterrain jusqu'en limite du domaine public en un point à déterminer avec les services compétents.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Dans le secteur UD a :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise publique, soit en retrait. Si le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points.

Les saillies et encorbellements, à la verticale des voies et emprises publiques ne devront pas excéder 1,00 m et leur partie inférieure sera située au moins à 3 m de hauteur au dessus des dites emprises publiques.

- Dans le secteur UD b :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise publique, actuelle ou future. La distance vis-à-vis de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur totale de la construction considérée.

L'implantation des constructions sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- Dans le secteur UD c :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise publique, actuelle ou future, soit en retrait.

L'implantation des constructions sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

Les saillies et encorbellements sont interdits à la verticale des voies et emprises publiques.

- Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

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

- Dans le secteur UD a :

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, par une façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant ou bien des ouvertures à verre opaque, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

- Dans le secteur UD b :

Toute construction principale devra respecter, par rapport aux limites séparatives de propriété, une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

- Dans le secteur UD c :

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, par une façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant ou bien des ouvertures à verre opaque, toute construction principale devra respecter, par rapport à ladite limite, une marge de reculement au moins égale à 3 mètres, par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, et soit :

- une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, par rapport aux autres limites séparatives, en cas d'implantation effectuée en retrait de l'alignement ;
- une marge de reculement au moins égale à 8 mètres, par rapport aux autres limites séparatives, en cas d'implantation effectuée à l'alignement de la voie de desserte.

- Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les garages couverts pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

- Dans le secteur UD a :

Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur un terrain appartenant à un même propriétaire, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 4,00 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

- Dans le secteur UD b :

Toute construction principale devra respecter, par rapport à un autre bâtiment principal non contigu édifié sur la même propriété, une distance au moins égale à 6 mètres.

- Dans le secteur UD c :

Toute construction principale, non contiguë à un autre bâtiment principal édifié sur la même propriété, devra respecter, entre les façades de ces constructions comportant des baies, une distance :

- au moins égale à 16 mètres, si ces deux bâtiments sont par ailleurs implantés à l'alignement des voies ;
- au moins égale à 12 mètres, si l'un de ces deux bâtiments seulement est par ailleurs implanté à l'alignement des voies ;
- au moins égale à 8 mètres, si ces deux bâtiments sont par ailleurs implantés en retrait de l'alignement des voies.

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, lorsque seule une des deux façades considérées comporte des baies.

- Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter suivant des dispositions différentes, si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le secteur UD a :

Il n'est pas fixé de règle.

- Dans le secteur UD b :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

- Dans le secteur UD c :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

- Dans l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur UD a :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres, soit R + 4.

Toutefois, dans le cas d'opérations de démolition-reconstruction, la hauteur totale des constructions nouvelles qui viendront s'adjoindre ou environner les bâtiments adjacents pourra, pour des raisons architecturales de mise en valeur du site, égaler ou dépasser la hauteur des bâtiments adjacents ou environnants.

Ne sont pas considérés dans la hauteur totale, les ouvrages techniques (saillies de cages d'ascenseurs,...) lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- Dans le secteur UD b :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, et le nombre de niveaux construits, non compris les sous-sols, ne devra pas excéder R + 3 ou R + 2 + comble.

- Dans le secteur UD c :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, et le nombre de niveaux construits, non compris les sous-sols, ne devra pas excéder R + 1 ou R + comble.

- Dans l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Toitures

Les toitures pourront être à terrasses ou à plusieurs versants avec une inclinaison maximale de 45° sur l'horizontale.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Des variations dans le choix des coloris des enduits de façades seront imposées pour chaque opération à partir de 10 lots ou parcelles privatives, dans la limite de trois couleurs.

Pour chaque opération trois types de clôtures au plus seront autorisés.

3 - Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, restauration ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette* des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol ou en élévation ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit représenter une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Logements sociaux aidés,

Il sera créé 1 place de stationnement par logement.

Constructions à usage d'habitat collectif non aidé

Il sera créé au moins 1,5 place de stationnement par logement supérieur à 2 pièces (1 place de stationnement pour les studios, les F1 et les F2).

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitat individuel non aidé

Deux places de stationnement par logement au moins doivent être aménagées.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 50 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux

Une surface au moins égale à 60 % de la SHON de la construction sera affectée au stationnement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions de livraisons et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de commerce

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement pour 100 m² de SHON.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions de livraisons et véhicules utilitaires divers.

Salles de spectacles, salles de réunion, salles de culte

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement :

- Pour 3 places de spectacle,
- Par tranche de 3 personnes autorisées dans les salles de réunion, salles de culte, excepté pour les établissements collectifs publics.

Hôpitaux, cliniques

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- pour les établissements du deuxième degré : 2 places par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le cas de constructions complémentaires ou d'aménagements particuliers.

Les aires de stationnement en surface seront intégrées à un espace paysagé et planté, à raison d'au moins un arbre de haute tige de 20 cm de circonférence mesuré à un mètre du sol pour 200 mètres carrés

de terrain non construit. Elles intégreront des bosquets buissonnants composés d'essences locales diversifiées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur UD a :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le C.O.S. sera fixé à 1,5.

- Dans le secteur UD b :

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,80.

- Dans le secteur UD c :

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,80.

- Dans l'ensemble de la zone :

Les C.O.S. définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ni en cas de reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

TITRE II

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone récemment équipée sous forme de ZAC, réservée à l'accueil d'équipements divers, d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales. Ce secteur, situé en entrée de ville, a fait l'objet d'une attention particulière en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions autorisées (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdites

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UE.2.

ARTICLE UE.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2- Occupations et utilisations du sol admises sans conditions :

Les constructions à usage d'équipement public.

3- Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles respectent les conditions définies ci-après :

Dans la bande des 75 m à partir de l'axe de la RN 105, les constructions sont autorisées dans les conditions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme, à savoir, qu'elles soient justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, ou de service.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable à condition :
 - . qu'elles ne soient pas de nature à accueillir des activités susceptibles de créer des risques pour les populations avoisinantes, ou d'entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité de bâtiments d'habitation
 - . et sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'il sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation liées aux bâtiments à usage d'activité : dans la limite d'un logement par unité foncière, et à condition que des mesures d'isolation acoustique soient prises.

- Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies doivent avoir une largeur de 8 mètres. Les voies devront être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon de braquage de 11 mètres minimum.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout accès direct des terrains à la RN 105 et à la RD 67 est interdit pour des raisons de sécurité ; les accès devront s'effectuer à partir d'une desserte interne aboutissant sur la RD 67, à plus de 100 m du carrefour RN 105 / RD 67.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière : à pouvoir être mis hors circuit, et à permettre le raccordement direct de la construction lorsque le réseau sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

Pour tout réseau nouveau, un contrôle d'étanchéité et un passage caméra doivent être prévus.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter les caractéristiques suivantes : présenter une superficie égale ou supérieure à 800 m², avoir une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres.

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

La façade en vis-à-vis de la voie publique sera implantée à une distance minimale de 5 mètres prise à partir de l'alignement.

Le long de la RN 105, les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 m, sous réserve de la prise en considération des dispositions de l'article L.111-1.4. du Code de l'Urbanisme et s'appliquant aux voies à grande circulation situées hors zone urbaine.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur l'une des deux limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureau.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 50 % de la superficie de la parcelle pour les parcelles d'une surface comprise entre 800 et 2000 m²,
- 60 % de la parcelle pour les parcelles de plus de 2000 m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote du domaine public au droit de la construction (trottoir ou chaussée) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 14 mètres par rapport au point de référence. De plus, dans la bande des 75 m par rapport à l'axe de la RN 105 (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme), les hauteurs de tous les bâtiments devront avoir fait l'objet d'une étude préalable d'épannelage.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures et les combles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les murs des bâtiments doivent présenter un aspect et des couleurs s'harmonisant avec les lieux avoisinants.

Le long de la RN 105, dans la bande des 75 m par rapport à l'axe de la RN 105 (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme), si des clôtures sont envisagées, celles-ci devront exister sur toute la longueur de la bande des terrains concernés ; la conception et le traitement de ces clôtures devront être homogènes.

Parements

Les teintes et enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles.

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, artisanal, industriel ou de services pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquifié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes présentées ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2- Nombre d'emplacements

Il sera exigé un minimum de :

- 1 place pour 50 m² de SHON de bureaux,
- 1 place pour 80 m² de SHON d'atelier, activité artisanale, PME-PMI,
- 1 place pour 120 m² de SHON d'entrepôt,
- 1 place pour 200 m² de SHON d'activité commerciale.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement seront à traiter en priorité ainsi que les espaces définis "espaces plantés" sur les documents graphiques.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans la bande des 75 m à partir de l'axe de la RN 105 (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme), s'il n'y a pas de clôture ou si les espaces sont visibles, leur traitement devra être compatible avec une perception urbaine de qualité ne favorisant pas des occupations du sol contraires à la qualité du site (par exemple, stockage de palettes, de caisses,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,80. Dans l'enveloppe globale correspondant au C.O.S. de 0,80 la part éventuellement affectée au logement ne doit excéder 0,20.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- La reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions ou aménagements d'équipements publics.

TITRE II

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend le terrain appartenant à l'Etat, destiné à l'exploitation de l'Autoroute A5, classée en catégorie 2, au sens de l'arrêté du 30 Mai 1996.

---ooOoo---

Les articles numérotés de 1 à 14 dans les autres chapitres sont ici sans objet.

---ooOoo---

TITRE II

CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit :

- Des terrains industriels existants et déjà occupés : secteur UXa et sous-secteur UXa1, dans lequel les constructions nouvelles doivent respecter la cote des plus hautes eaux connues (51,34 m NGF).
- De terrains déjà occupés par des activités artisanales et du centre technique municipal dont le P.L.U. souhaite autoriser l'extension : secteur UXb.
- De terrains occupés par des bâtiments industriels d'emprise élevée : secteur UXc.
- Des terrains du secteur de l'ancienne ZAC de la Sucrierie : UX d (modification de la ZAC approuvée le 26 janvier 1999).

(NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions des zones rouge, marron, jaune foncé, jaune clair, bleu foncé, bleu clair).

Une partie du territoire de la zone UX est soumis aux mesures de protection issues de la Directive « SEVESO » n° 82/501/CEE du 24 Juin 1982 (cf. annexe B du présent règlement). Cette protection vaut Projet d'Intérêt Général conformément aux articles L. 121.12 et R. 121.13 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE UX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, sauf en secteur UXb.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Les parcs d'attraction et aires de jeu et de sport ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs UXa et UXa1 :

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 18/05/90 qualifiant de projet d'intérêt général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais.

Dans la zone 1,
définie par un périmètre de rayon de 500 mètres centré sur le stockage d'ammonitrate de la Société Francengrais, ainsi que par un périmètre de 530 mètres centré sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage d'habitation,

- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public, à l'exception des garages et de leurs annexes,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage de bureau hormis celles nécessaires aux activités existantes ou projetées conformément aux dispositions de l'alinéa e) ci-dessous,
- e) toute autre construction nouvelle ou extension du bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de constructions..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

Dans la zone 2,
définie par un périmètre compris entre les rayons 530 mètres et 700 mètres centrés sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute extension des zones réservées à l'habitat définies dans le Plan d'Occupation des Sols, approuvé à la date du présent arrêté. Dans ces zones réservées à l'habitat, la densité de logement sera au maximum de 5 logements par hectare,
- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public de 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e catégorie,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute autre construction nouvelle ou extension de bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de construction..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone, ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

ARTICLE UX.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable suivant notamment les dispositions des articles R 421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

2 – Sont admises sans condition, hormis les cas visés au paragraphe suivant :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UX.1 et qui respectent les dispositions du PPRI approuvé le 31 décembre 2002.

3 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements publics.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Cette condition n'est pas imposée en secteur UXb.

Les constructions à usage d'activités, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de nuisances incompatibles avec l'environnement actuel ou prévu de la zone et qu'elles n'engendrent pas un trafic incompatible avec les caractéristiques de la voirie.

L'aménagement des établissements existants, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU.

En outre :

- Dans le secteur UXa de l'ancienne Sucrerie, les constructions à usage commercial.
- Dans le secteur UX d (anciennement ZAC de la Sucrerie), les constructions à usage commercial dans la limite de 22 000 m² de SHON, dont une surface à vocation alimentaire dans la limite de 1 000 m² de SHON et de petites unités commerciales.

Les ouvrages électriques dont la tension est supérieure à 63 000 volts, à condition qu'ils ne portent qu'un préjudice minimum aux installations et constructions existantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).

Dans le sous-secteur UX a1 : les constructions nouvelles doivent avoir le premier niveau de plancher fonctionnel situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (51.34 m NGF).

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile. En outre, les voies, si elles se terminent en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de pompiers et des services municipaux puissent tourner.

Les terrains bordant la Seine situés dans le secteur UXa auront un accès direct à la rivière aménagé soit en quai, soit en berge protégée.

Les conditions techniques applicables aux accès et voie de desserte sont les suivantes :

- 1°) Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques géométriques suffisantes pour que les véhicules des services publics (pompiers, bennes à ordures notamment ...) ainsi que les véhicules liés à l'exploitation des activités puissent y circuler et se croiser. Toute circulation devra se faire sans danger pour les piétons.
- 2°) Voies de desserte : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes : Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

3°) A l'intérieur d'une propriété, d'une façon générale, toute construction devra pouvoir être accessible, à partir d'une voie d'au moins 3,50 m

ARTICLE UX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

b) Eaux usées autres que domestiques : tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts d'eaux pluviales est interdite.

c) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640, 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur écoulement dans ledit réseau.

3 – Desserte téléphonique

Pour toute construction, le réseau de desserte sera enterré jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

ARTICLE UX.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes : Etre de forme régulière.

- Dans les secteurs UXa et UXa1 :

Avoir une surface minimum de 1000 m² et 30 m sur son plus petit côté sur la Zone Industrielle. Avoir une surface minimum de 1000 m² et 12 m sur son plus petit côté, le long de la rue du Saut du Lièvre.

Avoir une surface minimum de 400 m² et 12 m sur le plus petit côté dans les secteurs UXa situés hors Zone Industrielle.

- Dans le secteur Uxb :

Avoir une surface minimale de 400 m² et 12 m sur son plus petit côté.

- Dans les secteurs UX c et UX d :

Il n'est pas fixé de règles.

- Dans l'ensemble de la zone, les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes, y compris des constructions existantes à usage d'habitation,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans les secteurs UXa et UXa1 :

Les constructions doivent respecter une marge de reculement par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies d'au moins 5 m de profondeur. En bordure de la RD 403 et de la RD 411, la marge de reculement par rapport aux alignements actuels ou futurs sera de 10 m

Les marges de reculement seront traitées comme il est dit à l'article UX.13.

Les bâtiments liés aux nécessités de manutention portuaire pourront comporter un reculement réduit et des parties situées en encorbellement jusqu'au dessus du plan d'eau, sous réserve qu'un passage de sécurité d'une largeur minimale de 1,50 m soit réservé en bordure du plan d'eau.

La réalisation d'outillage ou de construction en encorbellement au dessus du plan d'eau est autorisée, dès lors qu'elle a pour objet de permettre l'exploitation du trafic fluvial.

- Dans les secteurs UXb et UXc

Les constructions doivent respecter les règles suivantes : Les façades sur rue des constructions doivent être implantées en prolongement de la majorité des constructions existantes, bordant le même trottoir de la même rue.

Les façades seront parallèles à l'alignement. Les marges de reculement seront traitées comme il est dit à l'article UX.13.

- Dans le secteur UX d

Le long de la route de Sens (RN 105), et en retour sur le Chemin de Grève sur une distance de 75 mètres à compter de l'alignement de la RN 105, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Sur le Chemin de Grève, au delà de la distance de 75 mètres à compter de l'alignement de la RN 105, les constructions seront implantées en retrait de l'emprise publique, d'une distance de 5 m de l'alignement.

A l'intérieur du secteur, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des voies privées ou publiques.

ARTICLE UX.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans les secteurs UXa et UXa1 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 m.

Le long de la rue du Saut du Lièvre (UXa) et sur les terrains issus de la parcelle AN 230 (situés à l'intérieur du coude formé par la rue de la Grande Haie en Zone Industrielle), les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives seront les mêmes que pour le secteur UXb.

Dans les secteurs UX a et UX a1, les équipements collectifs de toutes natures devront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à un mètre.

- Dans les secteurs UXb et UXc

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative par une façade aveugle, toute construction devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à 2,5 mètres.

Dans le cas où la construction aurait lieu sur les limites séparatives, toute précaution sera prise pour éviter la propagation du feu aux bâtiments voisins.

- Dans le secteur UX d

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative des lots, soit en retrait de celles-ci. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées selon les règles suivantes :

En cas de vues directes, il sera appliqué un recul de 8 mètres.

En cas de façades constituées de mur aveugle, la distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives, devra être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Dans les secteurs UXa et UXa1 :

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à :

La moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 12 m, si l'une des deux façades au moins est percée d'une ou plusieurs baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail. Cette même distance, avec un minimum de 6 m dans le cas contraire.

- Dans le secteur UXb

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à :

- 6 m si l'une des deux façades au moins comporte une ou plusieurs baies principales assurant l'éclairage des pièces de travail.
- 2,50 m si les façades sont aveugles ou ne comportent que des jours secondaires.

- Dans le secteur UXc

Il n'est pas fixé de règle.

- Dans le secteur UX d

Il n'est pas fixé d'autre règle que les règles de sécurité applicables au moment du dépôt des permis de construire de chaque bâtiment ou lot.

ARTICLE UX.9 – EMPRISE AU SOL

- Dans les secteurs UXa et UXa1, UXb

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne devra pas excéder 60 % de la superficie de la propriété.

- Secteurs UXc et UXd

Il n'est pas fixé de règle.

- Dans l'ensemble de la zone

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes, y compris des constructions existantes à usage d'habitation,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

(nota : dans le PPRI, les emprises au sol sont limitées à : en zone jaune foncé : 50 % pour les équipements collectifs ; en zone jaune clair : 30% pour les habitations individuelles, 40 % pour les activités, 50 % pour les équipements collectifs ; en zone bleu foncé : 40% pour les habitations, 60 % pour les activités, 60 % pour les équipements collectifs).

ARTICLE UX.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Secteurs UXa, UXa1 et UXc

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur totale de 20 m. Cette hauteur est portée à 40 mètres pour les équipements techniques de traitement des déchets. En outre, au cas où des équipements techniques de superstructure de faible emprise (silos, cheminées, antennes, etc.) seraient nécessaires au fonctionnement des activités, cette hauteur plafond pourrait être portée à 50 m.

Dans le secteur UXa, situé le long de la RD 403, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 m par rapport au sol naturel.

- Secteur UXb

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 m par rapport au sol naturel.

- Dans le secteur UX d

La hauteur des bâtiments, à l'exception des éléments de superstructure tels que les édicules d'ascenseurs, cheminées, machineries de ventilation, ne pourra excéder 12 mètres.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, dans ce secteur UXd, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les terrains non bâtis de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le tissu urbain des alentours.

Toitures

Les toitures apparentes en tôle ondulée non teintée, en papier goudronné, sont interdites.

Dans le secteur UX d

Les bâtiments seront traités par des couvertures à faible pente ou à pente nulle, les rampants seront dans tous les cas masqués par des relevés d'acrotère dans le plan de la façade.

Pour les bâtiments isolés, d'une superficie inférieure à 500 m², pourra être autorisé l'emploi de toitures comprises entre 20° et 45 °. Dans ce cas, le matériau employé sera un matériau naturel de type tuile ou ardoise.

Dans tous les cas, les édifices techniques situés sur la toiture devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect architectural.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UX d

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et un unité de conception.

Les constructions annexes, transformateurs, postes de coupure, chaufferie, etc. seront de préférence intégrées aux bâtiments. Dans tous les cas, leur traitement architectural devra permettre une intégration dans le projet global.

Enseignes : dans le cas d'éléments particuliers de signalétique tels que mats ou enseignes spécifiques des entreprises présentes sur le site, ceux-ci devront être regroupés et faire partie intégrante de la composition de l'ensemble de la zone. Les enseignes et emplacements publicitaires devront être prévus dans l'organisation des aires de stationnement, elles ne pourront être installées sur les clôtures situées à l'alignement des voies. Les enseignes et panneaux publicitaires devront respecter les termes des décrets : n° 80-923 du 21 novembre 1980 et 82- 211 du 24 février 1982.

Dispositions diverses : Les dépôts et stockages des résidus industriels ainsi que les aires de ramassage des déchets seront l'objet de dispositions particulières afin de les soustraire le plus possible à la vue depuis le domaine public.

ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, restauration ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette* des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée.

Des dispositions devront être prises pour réserver sur chacune des parcelles des dégagements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de chargement et de déchargement, aux manutentions, afin qu'il ne résulte aucun encombrement sur la voie publique.

Les parcs de stationnement nécessaires, tant pour le personnel que pour les visiteurs, seront réservés à l'intérieur des propriétés.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol ou en élévation ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit représenter une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

Les autres emplacements réservés aux véhicules utilitaires devront avoir des dimensions appropriées.

2 - Nombre d'emplacements

Dans le secteur UX d

Constructions à usage artisanal : une place pour 200 m² de SHON.

Commerces et services : une place pour 30 m² de SHON de vente, plus une place pour 200 m² de stockage et réserve.

Restaurant : une place pour 10 m² de surface de salle.

Autres secteurs :

Construction à usage de bureaux

Une surface au moins égale à 50 % de la SHON de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements industriels et entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour 2 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Une surface correspondant à 15 % de la SHON projetée devra être affectée au stationnement.

Constructions à usages de commerces ou d'artisanat

Il sera créé 2,5 places de stationnement au minimum pour 100 m² de SHON.

Constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé 1,5 place de stationnement par logement.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UX.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les espaces de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m².

La marge de reculement prévue à l'article UX.6 sera également traitée en espace vert et devra être plantée d'un arbre de haute tige pour 100 m².

En règle générale, dans les terrains des secteurs UX jouxtant les terrains des zones résidentielles UA et UB, des arbres de haute tige de 12/14 cm de circonférence comptée à un mètre du sol, seront obligatoirement plantés pour constituer une coupure verte. Ces plantations se feront au plus près des limites de propriété tout en respectant les dispositions du Code Civil.

Les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs UX a, UX b et UX c, le COS est fixé à 1,20. Toutefois, dans le secteur UX a1, le COS est fixé à 1.

Dans le secteur UX d, les possibilités maximales d'occupation du sol sont de 22 000 m², dont une surface de 1 000 m² et de petites unités dédiées au commerce alimentaire, pour l'ensemble du secteur.

Les COS définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.

(Dans le PPRI, les C.O.S sont fixés à : en zone bleu clair : 1,00 pour les habitations et établissements sensibles ; 1,00 pour les logements par changement de destination ; 1,20 pour les activités ; 1,00 pour les constructions mixtes).

TITRE II

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise utilisée par la S.N.C.F. pour l'exploitation du chemin de fer dont il convient de confirmer la vocation. Cette zone comprend un secteur UYa destiné à l'accueil des installations des clients de la SNCF. Une partie du territoire de cette zone est soumise aux mesures de protection issues de la directive "SEVESO" n°82.501/CEE du 24 Juin 1982 (Cf. annexe B du présent règlement).

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdits

Les constructions, lotissements, occupations et utilisations du sol de toute nature non visées à l'article UY.2.

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 18/05/90 qualifiant de projet d'intérêt général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais.

Dans la zone 1,
définie par un périmètre de rayon de 500 mètres centré sur le stockage d'ammonitrate de la Société Francengrais, ainsi que par un périmètre de 530 mètres centré sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage d'habitation,
- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public, à l'exception des garages et de leurs annexes,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage de bureau hormis celles nécessaires aux activités existantes ou projetées conformément aux dispositions de l'alinéa e) ci-dessous,
- e) toute autre construction nouvelle ou extension du bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de constructions..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

Dans la zone 2,
définie par un périmètre compris entre les rayons 530 mètres et 700 mètres centrés sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute extension des zones réservées à l'habitat définies dans le Plan d'Occupation des Sols, approuvé à la date du présent arrêté. Dans ces zones réservées à l'habitat, la densité de logement sera au maximum de 5 logements par hectare,

- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public de 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e catégorie,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute autre construction nouvelle ou extension de bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de construction..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone, ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 - Sont admis

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public.
- La construction d'entrepôts, l'ouverture des établissements classés ou non, ainsi que les dépôts d'hydrocarbure qui, bien que n'étant pas nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant.
- La construction de parkings aériens ou de surface.
- Les pylones et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Dans le secteur UYa :

- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients de la SNCF sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).
- Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit respecter par rapport à toutes les limites séparatives de propriété une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 6 mètres.

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

Entre deux bâtiments sur une même parcelle, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

Toutefois, cette limite pourra être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et de l'exploitation devra être assuré sur l'emprise SNCF.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres jouxtant les constructions destinées à recevoir des usagers et les logements de fonction doivent être aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

-TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones à urbaniser, agricoles et naturelles se répartissent en **cinq groupes** :

- **Zone 1 AU** : Zone d'urbanisation future
- **Zone 1AUx** : Zone à équiper, destinée à l'accueil d'activités
- **Zone 2 AU** : Zone d'urbanisation future à long terme
- **Zone A** : Zone de richesses économiques naturelles
- **Zone N** : Zone de sites de loisirs ou de nuisances

---ooOoo---

TITRE III

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement peu ou pas équipée destinée à permettre l'extension de la ville sous réserve de la réalisation des équipements collectifs.

La zone 1 AU (ex 1 NA d), est situé au Nord-Est de la commune (lieux-dits "**Champ Mort**" et "**Terre aux Moines**"), destiné principalement à des constructions à usage d'habitat.

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE 1 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdites

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article **1 AU.1**.

ARTICLE 1 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable suivant notamment les dispositions des articles R 421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur

Dans l'ensemble de la zone :

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

- Les ouvrages électriques dont la tension est supérieure à 63 000 volts, à condition qu'ils ne portent qu'un préjudice minimum aux installations et constructions existantes.
- Les constructions à usage de bureaux, à vocation artisanale ou commerciale, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En outre, les voies, si elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de pompiers et des services municipaux puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

- 1°) Accès particuliers : ils doivent avoir au moins 3,50 m de largeur.
- 2°) Voies de desserte : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 7 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE 1 AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

L'ensemble de ces canalisations réalisé par les constructeurs devra pouvoir s'intégrer dans le réseau communal.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux usées autres que domestiques: tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

c) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Desserte téléphonique

Pour toute construction, le réseau de desserte sera enterré jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

ARTICLE 1 AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec une marge de reculement d'au moins 6 (six) m par rapport à l'alignement futur des voies.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1 AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règlements spécifiques à chaque ensemble de constructions réalisé en opération groupée préciseront, à l'intérieur de chaque parcelle, les zones à l'intérieur desquelles les habitations devront être réalisées. Toutefois, les dispositions suivantes devront être respectées.

A moins qu'elle ne soit implantée en limite séparative, par une façade aveugle ou éclairée par une fenêtre à verre dormant ou bien par des carreaux opaques, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies principales, et à 3 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE 1 AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AU.9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes, ne doit pas excéder **30 %** de la superficie de la parcelle affectée à chaque construction, notamment dans le cadre d'une division par lot de copropriété.

Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1 AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + combles**. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **11 mètres** par rapport au sol naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain. Les règles ci-après peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'une architecture étudiée pour promouvoir les énergies renouvelables du type panneaux solaires.

1) Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux ou plusieurs versants d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent être en harmonie, notamment en ce qui concerne leur couleur, avec les toitures des constructions principales.

Les débordements de toiture à l'égout du toit sont limités à 30 cm, gouttière comprise.

Seules les pièces maîtresses de la charpente pourront être apparentes en partie, lorsqu'elles participent au caractère architectural de la construction.

Les souches de cheminées seront obligatoirement situées dans la partie haute de la toiture.

2) Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3) Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette* des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol ou en élévation ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit représenter une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat collectif

*** Logements sociaux aidés**

Il sera créé une place de stationnement par logement.

*** Logements non aidés**

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 1,5 place par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale seront comptés à part pour une surface hors œuvre forfaitaire de 50 m² et il sera exigé une place de stationnement pour chacun d'entre eux.

Constructions à usage d'habitat individuel

*** Logements sociaux aidés**

Une place de stationnement par logement doit être aménagée à l'intérieur de la parcelle.

*** Logements non aidés**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de bureaux privés ou publics

Une surface au moins égale à 60 % de la SHON de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements commerciaux

Il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de SHON.

Etablissements d'enseignement primaire

Il doit être aménagé une place de stationnement par classe. Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE 1 AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

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

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface et généralement traités en espace d'agrément.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent recevoir au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) affecté à chacun des secteurs est le suivant : 0,35

Le C.O.S. défini ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante.

TITRE III

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUx

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, réservée à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales. Cette zone pourra être aménagée sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Ce secteur, situé en entrée de ville, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions autorisées (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 1 AUx.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdites

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisées à l'article **1 AUx.2**.

ARTICLE 1AUx.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2- Occupations et utilisations du sol admises sans conditions :

Les constructions à usage d'équipement public.

3- Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles respectent les conditions définies ci-après :

Les constructions autorisées ci-dessous devront faire l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. Dans la bande des 75 m à partir de l'axe de la RN 105, ces constructions sont autorisées dans les conditions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme, à savoir, qu'elles soient justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, ou de service.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable à condition :
 - . qu'elles ne soient pas de nature à accueillir des activités susceptibles de créer des risques pour les populations avoisinantes, ou d'entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité de bâtiments d'habitation
 - . et sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'il sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Les constructions à usage d'habitation liées aux bâtiments à usage d'activité : dans la limite d'un logement par unité foncière, et à condition que des mesures d'isolation acoustique soient prises.
- Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, est autorisée dans l'ensemble de la zone, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX .3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies doivent avoir une largeur de 8 mètres. Les voies devront être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon de braquage de 11 mètres minimum.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout accès direct des terrains à la RN 105 et à la RD 67 est interdit pour des raisons de sécurité ; les accès devront s'effectuer à partir d'une desserte interne aboutissant sur la RD 67, à plus de 100 m du carrefour RN 105 / RD 67.

ARTICLE 1 AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière : à pouvoir être mis hors circuit, et à permettre le raccordement direct de la construction lorsque le réseau sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

Pour tout réseau nouveau, un contrôle d'étanchéité et un passage caméra doivent être prévus.

ARTICLE 1 AUx.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter les caractéristiques suivantes : présenter une superficie égale ou supérieure à 800 m², avoir une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres.

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1 AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade en vis-à-vis de la voie publique sera implantée à une distance minimale de 5 mètres prise à partir de l'alignement.

Le long de la RN 105, les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 m, sous réserve de la prise en considération des dispositions de l'article L.111-1.4. du Code de l'Urbanisme et s'appliquant aux voies à grande circulation situées hors zone urbaine.

ARTICLE 1 AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur l'une des deux limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

ARTICLE 1 AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureau.

ARTICLE 1 AUx.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 50 % de la superficie de la parcelle pour les parcelles d'une surface comprise entre 800 et 2000 m²,
- 60 % de la parcelle pour les parcelles de plus de 2000 m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,

ARTICLE 1 AUx.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote du domaine public au droit de la construction (trottoir ou chaussée) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **14 mètres** par rapport au point de référence. De plus, dans la bande des 75 m par rapport à l'axe de la RN 105 (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme), les hauteurs de tous les bâtiments devront avoir fait l'objet d'une étude préalable d'épannelage.

ARTICLE 1 AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures et les combles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les murs des bâtiments doivent présenter un aspect et des couleurs s'harmonisant avec les lieux avoisinants.

Le long de la RN 105, dans la bande des 75 m par rapport à l'axe de la RN 105 (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme), si des clôtures sont envisagées, celles-ci devront exister sur toute la longueur de la bande des terrains concernés ; la conception et le traitement de ces clôtures devront être homogènes.

Parements

Les teintes et enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles.

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, artisanal, industriel ou de services pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquifié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 1 AUX.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes présentées ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2- Nombre d'emplacements

Il sera exigé un minimum de :

- 1 place pour 50 m2 de SHON de bureaux,
- 1 place pour 80 m2 de SHON d'atelier, activité artisanale, PME-PMI,
- 1 place pour 120 m2 de SHON d'entrepôt,
- 1 place pour 200 m2 de SHON d'activité commerciale.

Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE 1 AUx.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement seront à traiter en priorité ainsi que les espaces définis "espaces plantés" sur les documents graphiques.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Dans la bande des 75 m à partir de l'axe de la RN 105 (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme), s'il n'y a pas de clôture ou si les espaces sont visibles, leur traitement devra être compatible avec une perception urbaine de qualité ne favorisant pas des occupations du sol contraires à la qualité du site (par exemple, stockage de palettes, de caisses,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à **0,80**. Dans l'enveloppe globale correspondant au C.O.S. de 0,80 la part éventuellement affectée au logement ne doit excéder **0,20**.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- La reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions ou aménagements d'équipements publics.

TITRE III

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ensembles de constructions groupées). **Tout ou partie pourra être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU ou création d'une ZAC.**

La zone ne comprend plus qu'un seul secteur : le secteur 2 AU, situé au Nord-Ouest du territoire communal à vocation dominante d'habitat. *Le secteur 2 AU est concerné par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, mains conservé en réserve foncière non constructible (sauf modification du P.L.U). A ce titre, ce secteur ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111.1.4 génère une bande inconstructible de 75 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article 2 AU6.*

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE 2 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdites

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2 AU.2.

ARTICLE 2 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure ainsi que les constructions et installations qui leur seraient liées.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée de constructions existantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21(voir annexe C du règlement).

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU .3 - ACCES ET VOIRIE

Toute création d'accès sur l'ex RN 105 (RD 605) et sur la RD 39 est soumis à l'avis préalable du gestionnaire de la voirie.

ARTICLES 2 AU.4 et 2 AU.5

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111.1.4 : dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN 105, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 2 AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE 2 AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2 AU.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, le règlement définira les prescriptions nécessaires pour autoriser les constructions utilisant les énergies renouvelables.

ARTICLE 2 AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE 2 AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle où la possibilité d'exploiter les carrières doit être préservée. L'exploitation des gisements devra être menée de telle sorte qu'à son terme, les terrains exploités seront remis en culture ou aménagés à des fins de loisirs de plein air. Ce secteur est soumis à des risques d'inondation. (NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions de la zone rouge).

Elle comporte un secteur A a, affecté aux terres agricoles, et un secteur A b, cultivé mais où les exploitations de carrières sont autorisées.

Une partie du territoire de la zone est soumise aux mesures de protection issues de la Directive "**SEVESO**" n° 82/501/CEE du 24 Juin 1982 (cf **annexe B** du règlement).

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- Néant.

2 - Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article **A.2**.

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 18/05/90 qualifiant de projet d'intérêt général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais.

Dans la zone 1,
définie par un périmètre de rayon de 500 mètres centré sur le stockage d'ammonitrate de la Société Francengrais, ainsi que par un périmètre de 530 mètres centré sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage d'habitation,
- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public, à l'exception des garages et de leurs annexes,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage de bureau hormis celles nécessaires aux activités existantes ou projetées conformément aux dispositions de l'alinéa e) ci-dessous,
- e) toute autre construction nouvelle ou extension du bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de constructions..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 - Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé le 31 décembre 2002.

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et qui sont autorisées dans la zone.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure ainsi que les constructions et installations qui leur seraient liées.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
- Les pylones et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable, ainsi que ceux nécessaires à la distribution d'eau potable et à l'évacuation et au traitement des eaux usées ; les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 Kv.

Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Dans le secteur A b :

- L'ouverture de carrières et les constructions et installations s'y rapportant, à condition que l'autorisation d'ouverture permette la réutilisation du territoire exploité, pour une remise en culture en état agricole ou naturel maximum.

Cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres de découvertes devront être décapées et stockées séparément suivant les modalités assurant la qualité de la remise en état agricole, en site naturel ou l'aménagement à des fins de loisirs de plein air.

Les aménagements réalisés à l'occasion de l'exploitation du site ne devront pas compromettre l'écoulement des eaux en cas de crue et devront respecter les contraintes liées aux zones soumises à des risques d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité vers la voie d'accès soit assurée.

Aucun accès direct sur la RD. 411 ne sera autorisé.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage, ou puits, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égoûts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions, modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

1 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du paysage naturel.

2 - Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Après exploitation du site, les terrains hors d'eau qui ne peuvent être restitués à l'agriculture doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone essentiellement naturelle, non équipée et constituant un espace naturel qu'il convient de protéger pour la qualité et le caractère des éléments naturels qui la composent. (NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions des zones rouge, marron, jaune foncé, jaune clair).

Cette zone comporte huit secteurs :

- Le secteur **Na** où la protection est totale, et le sous-secteur Na1, dans lequel seuls les aménagements pour parc de stationnement sont autorisés.
- Le secteur **Nb** réservé aux loisirs, sports, activités de plein air.
- Le secteur **Nc** dont la vocation pourrait s'orienter vers des activités liées à la proximité du plan d'eau (camping, caravaning, baignade).
- Le secteur **Nd**, ancienne décharge contrôlée.
- Le secteur **Ne** correspond au parc de la Gramine, dont la vocation est réservée aux espaces verts et aux équipements collectifs.
- Le secteur **Nf** correspond à l'emprise définie pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage (emplacement réservé n° 6).
- Le secteur **Nh** correspond aux implantations diffuses existant dans l'ancienne zone NC a du P.O.S.
- Le secteur **Nj** correspond aux implantations des jardins familiaux.

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi 80.532 du 15.07.1980, complétant celle du 27.09.1941, validée 1945. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques, la déclaration est prévue par la loi du 27.09.1941. Une partie du territoire de la zone est soumise aux mesures de protection issues de la Directive "**SEVESO**" n° 82/501/CEE du 24 Juin 1982 (cf **annexe B** du règlement).

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article **N.2**.

Dans le secteur Na :

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 18/05/90 qualifiant de projet d'intérêt général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais.

Dans la zone 1, définie par un périmètre de rayon de 500 mètres centré sur le stockage d'ammonitrate de la Société Francengrais, ainsi que par un périmètre de 530 mètres centré sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

- a) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage d'habitation,
- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public, à l'exception des garages et de leurs annexes,
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,
- d) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage de bureau hormis celles nécessaires aux activités existantes ou projetées conformément aux dispositions de l'alinéa e) ci-dessous,

e) toute autre construction nouvelle ou extension du bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de constructions..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

Dans la zone 2, définie par un périmètre compris entre les rayons 530 mètres et 700 mètres centrés sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1000 m³ de la société Butagaz,

sont interdites :

a) toute extension des zones réservées à l'habitat définies dans le Plan d'Occupation des Sols, approuvé à la date du présent arrêté. Dans ces zones réservées à l'habitat, la densité de logement sera au maximum de 5 logements par hectare,

b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public de 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e catégorie,

c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,

d) toute autre construction nouvelle ou extension de bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de construction..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone, ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable suivant notamment les dispositions des articles R 421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admis et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé le 31 décembre 2002.

- **Dans les secteurs Na :**

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion du cimetière municipal.

- **Dans le sous-secteurs Na1 :**

- Les aménagements au sol pour parc de stationnement, sous réserve que le niveau du sol ne soit pas exhaussé. L'imperméabilisation des terres devra être réduite et un accompagnement paysager sera réalisé.

- **Dans les secteurs Na et Nb :**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
- Les pylones et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

- **En outre, dans le secteur Nb :**

- Les constructions qui pourraient s'avérer indispensables à la meilleure organisation des activités de loisirs et de détente.

- Dans le secteur **Nc** :

- Les équipements modestes sans accompagnement immobilier qui pourraient s'avérer utiles à l'organisation éventuelle de camping, caravanning, baignade ou d'une base de loisirs sans occupation à l'année.

- Dans le secteur **Nd** :

- Les ouvrages et aménagement nécessaires à la réhabilitation du site.

- Dans le secteur **Ne** :

- Les occupations et utilisations du sol exclusivement liées à l'aménagement d'espaces publics et aux équipements collectifs.

- Dans le secteur **Nf** :

- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, dans l'emplacement réservé à cet effet.

- Dans le secteur **Nh** :

- Les aménagements (avec ou sans changement de destination), extensions et annexes, accolées ou non au bâtiment principal, des constructions régulièrement autorisées.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants et régulièrement autorisés.

- Dans le secteur **Nj** :

- Les occupations et utilisations du sol exclusivement liées à l'aménagement de jardins familiaux.

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable ainsi que ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV.

Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 (voir annexe C du présent règlement).

Dans les secteurs archéologiques, (voir annexe D du présent document et Plan n° 5.D.4), toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, brancardage, etc.

En outre, les voies, si elles se terminent en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de pompiers et des services municipaux puissent tourner.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet éventuel dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Dans les secteurs **Nb** et **Nc** :

Les constructions doivent respecter une marge de reculement : d'au moins 10 m par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies

- Dans les autres secteurs :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111.1.4 : dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RD 605 et de la RD 403, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

(nota : dans le PPRI, les emprises au sol sont limitées à : en zone jaune foncé : 50 % pour les équipements collectifs ; en zone jaune clair : 30% pour les habitations individuelles, 40 % pour les activités, 50 % pour les équipements collectifs).

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions, modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

1 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions isolées à usage d'habitat individuel doivent comporter une toiture d'un ou plusieurs versants dont l'inclinaison sur l'horizontale sera comprise entre 35 ° et 45 °.

2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du paysage naturel.

3 - Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront composées de grillage de couleur verte posé sur des profilés métalliques peints en vert.

4 - Dispositions particulières

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet est interdit.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les zones de loisirs, plein air, sports et les terrains de camping seront étudiés de telle sorte que les marges de reculement et les terrains non aménagés d'une manière spécifique, soient traités en espaces verts et plantés.

Les espaces identifiés sous la trame "plantations à réaliser", seront plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales de composition diversifiée, à raison d'au moins un sujet par 100 m2 de surface plantée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

9 - BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

On doit entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Elle devra être située à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 8 mètres.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires et pouvant être implantées à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur de la façade avec un minimum de 2,50m. Ce sont essentiellement :

- les jours de « souffrance » au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et de 1,90 m en étage) ;
- les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagements, cuisines) ;
- les baies de hauteur d'allège normale afférentes à une pièce principale d'habitation ou de travail, dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs autres baies remplissant la fonction de baies principales au sens défini ci-dessus et situées à 8 mètres au moins des limites séparatives.

10 - ENCORBELLEMENT

Partie de construction faisant saillie par rapport au plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, soutenu par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

11 - HAUTEUR

La hauteur totale mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point de plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

Lorsque la distance entre deux voies de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau le plus élevé.

12 - LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

13 - SAILLIE

Avancée d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou un corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

ANNEXE
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse 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 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.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3 Aspect des constructions

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

----- ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui

délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayant-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux