

COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE LA SARTHE



COMMUNE D'
ARÇONNAY

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION N°1

REGLEMENT

2



JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture
34A rue Jean Savidan 22300 LANNION
Tel : 02.96.35.73.93 Fax : 02.96.35.79.31
e-mail : jorand-mongkhoun@wanadoo.fr

Approbation du POS : 06 12 1976
Révision n°1 : 25 05 1984
Révision n°2 : 14 06 1990
Révision n°3 : 27 09 2001

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
communauté en date du **30 mai 2008**

approuvant la modification du Plan d'Occupation des Sols
de la Commune d'ARÇONNAY,

Le Président de la Communauté Urbaine,
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué,

Ahamada DIBO

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Dispositions applicables en toutes zones
- Article 6 - Découvertes fortuites à caractère archéologique

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- chapitre I - Dispositions applicable à la zone UA
- chapitre II - Dispositions applicable à la zone UC
- chapitre III - Dispositions applicable à la zone UX
- chapitre IV - Dispositions applicable à la zone UZ

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- chapitre I - Dispositions applicable à la zone 1NA
- chapitre II - Dispositions applicable à la zone 1NAL
- chapitre III - Dispositions applicable à la zone 1NAZ
- chapitre IV - Dispositions applicable à la zone NA
- chapitre V - Dispositions applicable à la zone NB
- chapitre VI - Dispositions applicable à la zone NC
- chapitre VII - Dispositions applicable à la zone ND

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-21 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1
CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Arçonnay.

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

Sont et demeurent notamment applicable au territoire couvert par le POS :

- 1 - Les articles L111-9 - L111-10 - L421-4 - R111-2 - R111-3 - R111-3-2 - R111-4 - R111-14-2 - R111-15 - R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de POS.
- 3 - Les dispositions du code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant :
 - . le droit de préemption urbain,
 - . les zones d'aménagement concerté (ZAC),
 - . les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - . les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - . les projets d'intérêt général.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent POS est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal, dit « plan de zonage », constituant les pièces 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 L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123-9 et R123-32 du Code de l'urbanisme.

A chacune des zones urbaines ou naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres II et III du présent règlement. le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quinze articles :

- ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol admises
- ARTICLE 2 - Occupation et utilisation du sol interdites
- ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur
- ARTICLE 12 - Stationnement
- ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)
- ARTICLE 15 - Dépassement du C.O.S.

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

ARTICLE 4
ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- 1 - 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 2 - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra, sauf mention explicite, être admise. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilés.
- 3 - En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste figure en annexe.

ARTICLE 6
DECOUVERTES FORFUITES A CARACTERE ARCHEOLOGIQUE

(loi du 27 septembre 1941, Article 14). lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UA couvre les parties du territoire communal urbanisées de façon agglomérée. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément naturel.

Elle présente un groupement des constructions caractéristiques, souvent en ordre continu, avec dominante de bâti ancien. Le niveau d'équipement, compatible avec cette occupation du sol, justifie l'appellation de zone urbaine.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles dans le respect des structures bâties existantes.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN 138, RN 438 et A 28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve de conditions fixées au paragraphe 3 ci-après et des interdictions énoncées à l'article UA2.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du voisinage, comme, par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc..., et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, du décret 95.22 publié le 9 janvier 1995, et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE UA2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 1.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés au garage de caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés, et leur extension.
- Les parcs d'attractions lorsqu'ils demeurent en place durant plus de trois mois.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute création d'accès individuel nouveau sur la RN 138 sera interdite.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Dans les lotissements, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UA4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations doivent être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UA5

SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et éventuellement la réglementation en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UA6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue doit être au moins égal à 5m, sauf si la construction nouvelle s'aligne sur une construction ancienne mitoyenne.

Toutefois des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade,...).

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Dans une bande de 15m de profondeur comptée à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul éventuellement imposée, toute construction peut être :
- soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives,
 - soit implantée en retrait par rapport à ces limites.

2 - Au-delà de la bande de 15m de profondeur définie ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois une construction peut être implantée sur limite séparative dans les cas suivants :

- si sa hauteur totale n'excède pas 4,00 m,
- si elle s'adosse à un bâtiment existant, sans excéder de plus de 1m l'héberge de ce bâtiment.

3 - Retrait

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, en application des dispositions prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le retrait doit être tel que tout point de la construction soit à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

4 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UA8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions.

ARTICLE UA9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA10
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel (R+1+comble).

L'aménagement d'un niveau habitable en comble est admis.

Pour les autres constructions, la hauteur totale est limitée à 10m. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

ARTICLE UA11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte de terre cuite, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. L'ardoise est admise pour les réfections à l'identique ou pour l'extension de bâtiments existants.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE UA12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA13

ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par le bâti, les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m², et à partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

Les bandes de terrain laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manoeuvre, et en tout état de cause, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

ARTICLE UA14

FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UA15

DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est la zone urbaine périphérique qui comprend les développements récents du bourg réalisés sous forme de lotissements.

Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux activités artisanales et de service qui en sont le complément naturel.

Elle comporte un secteur UCa de plus faible densité.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN 138, RN 438 et A 28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve de conditions fixées au paragraphe 3 ci-après et des interdictions énoncées à l'article UC2.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du voisinage, comme, par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc..., et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, du décret 95.22 publié le 9 janvier 1995, et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE UC2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 1.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.
- L'aménagement de terrains destinés au garage de caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés, et leur extension.
- Les parcs d'attractions lorsqu'ils demeurent en place durant plus de trois mois.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toutes créations d'accès direct nouveau sur la RN 138, au Sud du rond point du Coudray est interdite, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Dans les lotissements, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UC4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations doivent être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UC5
SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et éventuellement la réglementation en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UC6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à au moins 5m en recul de l'alignement du domaine public.

Toutefois, un retrait inférieur peut être autorisé, voir imposé :

- pour s'harmoniser avec le bâti proche, notamment en s'alignant sur les constructions des parcelles contiguës,
- pour l'extension des constructions existantes.

Ce retrait obligatoire n'est pas applicable :

- aux lotissements ou opérations groupées autorisés sur la base d'un plan masse, en bordure des voies internes à ces opérations,
- aux extensions en avancée entièrement vitrées du type véranda, pour lesquelles le retrait minimum est ramené à 2,50m.
- aux équipements d'infrastructure tels que transformateur ou poste de détente de gaz.

En bordure de la RN 138, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins 35m pour les habitations et 25m pour les autres constructions.

ARTICLE UC7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul éventuellement imposée, toute construction peut être :

- soit contiguë à une seule des limites séparatives latérales,
- soit implantée en retrait par rapport à ces limites.

2 - Au-delà de la bande de 20m de profondeur définie ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois une construction peut être implantée sur limite séparative dans les cas suivants :

- si sa hauteur totale n'excède pas 4,00 m,
- si elle s'adosse à un bâtiment existant, sans excéder de plus de 1m l'héberge de ce bâtiment.

3 - Retrait

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, en application des dispositions prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le retrait doit être tel que tout point de la construction soit à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux limites internes des ensembles d'habitation faisant l'objet d'un permis de construire groupé.

**ARTICLE UC8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions.

**ARTICLE UC9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC10
HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions nouvelles (à usage d'habitation) ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel (R+1+comble).

L'aménagement d'un niveau habitable en comble est admis.

Pour les autres constructions, la hauteur totale est limitée à 10m. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

ARTICLE UC11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte de terre cuite, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. L'ardoise est admise pour les réfections à l'identique ou pour l'extension de bâtiments existants.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE UC12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour les bureaux, et pour les commerces de plus de 100 m².

- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC13

ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par le bâti, les places de stationnement imposées à l'article 12 ci avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m², et à partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

Les bandes de terrain laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manoeuvre, et en tout état de cause, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

ARTICLE UC14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,45 pour toutes les constructions dans la zone UC,
- 0,25 pour toutes les constructions dans le secteur UCa.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au COS.

ARTICLE UC15
DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone urbaine équipée, destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, ou de services.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN 138, RN 438 et A 28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions à usage d'activités commerciale, artisanales, de service ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'équipement public.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des activités compatibles avec la vocation de la zone et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour éviter ou réduire les nuisances éventuelles.

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, du décret 95.22 publié le 9 janvier 1995, et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE UX2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas visées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 1.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute création d'accès direct nouveau sur la RN 138 est interdite.

Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

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

ARTICLE UX4 **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations doivent être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ELECTRICITÉ - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UX5

SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et éventuellement la réglementation en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UX6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Par rapport à l'axe de la RN 138, toute construction doit être implantée à une distance de 35m pour les habitations, et de 25m pour les autres constructions.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure tels que transformateur ou poste détente gaz.

ARTICLE UX7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

Toutefois ce retrait peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UX8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UX9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % pour toutes les constructions.

ARTICLE UX10
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10m.

Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 3,50m à l'égout.
Un niveau aménageable en comble est admis.

ARTICLE UX11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte nuancée, en ardoise, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE UX12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour les bureaux, et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2m, devront être réalisés autour de tout terrain supportant des dépôts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manoeuvre, et en tout état de cause, au moins 5 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

ARTICLE UX14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE UX15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est une zone urbaine équipée, destinée à l'accueil d'installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN 138, RN 438 et A 28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions à usage d'activités industrielles non soumises à déclaration ou à autorisation préalable au titre des installations classées.
- Les constructions à usage d'activités commerciale, artisanale, de service ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'équipement public.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des activités compatibles avec la vocation de la zone et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les constructions à usage d'habitation liées à une activité artisanale à condition qu'ait déjà été construit, ou que soit construit simultanément, le bâtiment à usage d'activité et que la surface au sol de la construction à usage d'habitation ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, du décret 95.22 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE UZ2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas visées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 1.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute création d'accès individuel nouveau sur la RN 138 est interdite.

Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

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

ARTICLE UZ4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations doivent être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ELECTRICITÉ - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UZ5
SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et éventuellement la réglementation en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UZ6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Par rapport à l'axe de la RN 138, toute construction doit être implantée à une distance de 35m pour les habitations, et de 25m pour les autres constructions.

Par rapport à l'axe du CD 55, toute construction doit être implantée à une distance de 15m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure tels que transformateurs ou postes détente gaz.

ARTICLE UZ7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

Toutefois ce retrait peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UZ8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UZ9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % pour toutes les constructions.

ARTICLE UZ10
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10m.

Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 5 mètres supplémentaires, et sur 5% de l'emprise au sol autorisée au maximum.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 3,50m à l'égout.
Un niveau aménageable en comble est admis.

ARTICLE UZ11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte nuancée, en ardoise, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE UZ12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour les bureaux, et pour les commerces de plus de 100m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m2 pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m2 de salle et 2 places par tranche de 10 m2 supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En façade sur la RN 138 et sur la RD 55 les marges de recul seront engazonnées sur une profondeur de 5m minimum, et recevront des plantations d'arbres de haute tige en alignement.

Des haies ou écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2m, devront être réalisés autour de tout terrain supportant des dépôts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manoeuvre, et en tout état de cause, au moins 5 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

ARTICLE UZ14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE UZ15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future où certaines opérations peuvent être autorisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble.

Cette zone comporte deux secteurs 1NAa et 1NAb où les constructions à usage commercial ou de service peuvent être admises sous certaines conditions.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RD 338 -anciennement RN 138-, RD 338bis - anciennement RN 438 - et A 28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

Elle comprend un secteur 1NAh dit du Longuet et de la Métairie, comprenant des dispositions réglementaires particulières liées à la prise en compte des questions environnementales appliquées à l'urbanisme.

Pour ce secteur, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les équipements collectifs liés aux réseaux et infrastructures.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins (sauf lorsqu'il s'agit d'une opération terminale de zone),
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone,
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.
- L'extension et la transformation des activités existantes sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface hors oeuvre nette préexistante.
L'extension est également autorisée à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

En secteurs 1NAa et 1NAb exclusivement, les constructions à usage commercial ou de service sous réserve :

- que cette construction s'inscrive dans un schéma d'ensemble, préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone,
- que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1998, du décret 95.22 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

Secteur 1NAh, dit du Longuet et de la Métairie

Ce secteur est destiné à accueillir les constructions à usage d'habitation, individuelles, en bande (maisons de ville) ou collectives ainsi que les activités, les équipements et les services (commerces, bureaux, artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat, en respectant les principes du développement durable.

Ces principes font l'objet de prescriptions au travers du présent règlement et du cahier de recommandations du secteur 1NAh joint au POS.

Dans l'intention de favoriser la mixité sociale, et conformément au programme fixé par l'ANRU, il sera réalisé au moins 15 logements sociaux, à répartir dans différents immeubles.

L'opération devra couvrir la totalité du secteur concerné mais pourra être réalisée par tranches fonctionnelles. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1NA2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1 ci-dessus.

En outre, dans le secteur 1NAh, dit du Longuet et de la Métairie, l'implantation des constructions à usage d'habitation sous le tracé de la ligne électrique qui borde la limite Ouest de la zone est interdite.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NA3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute création d'accès individuel nouveau sur la RD 338 sera interdite.

Pour le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, le futur plan d'aménagement, marqué par le tracé des voies internes, devra tenir compte des spécificités du lieu où il s'implante : topographie, vues, perspectives, parcellaire existant, ... Ces accroches contribueront à l'identité du nouveau quartier. De même, pour assurer une bonne continuité avec l'existant, les voiries internes devront se connecter à la trame viaire locale. Si dans un premier temps, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves devront être prévues pour permettre la création de liaisons futures.

Dans ces conditions, la desserte du secteur 1NAh se fera à partir d'une voie interne, à réaliser par l'aménageur, qui se raccordera sur :

- la rue des Cornouillers en au moins un point,
- la VC 402 en au moins un point. La création d'accès individuels directs sur cette voie est interdite.

A l'intérieur de ce secteur, des liaisons douces relieront les différents points du futur quartier et seront clairement identifiées, notamment la liaison avec le quartier d'habitation voisin (hameau des Grandes haies, lotissement communal du Parc...).

A l'Ouest de la zone, afin d'éviter de privatiser l'ensemble de la limite extérieure, une ou plusieurs « fenêtres » d'au moins 10 m de large seront maintenues dans le domaine public pour permettre de possibles liaisons futures.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Dans les lotissements, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE 1NA4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations doivent être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

La création de bassins de rétention destinés à réduire les débits de pointe vers les exutoires pourra être imposée, dans le cadre de l'étude hydraulique qui s'impose au titre des études préalables.

Dans le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, les eaux pluviales collectées seront dirigées vers un dispositif adapté qui sera dimensionné de façon à absorber les eaux de ruissellement générées par l'aménagement.

De façon générale, la gestion des eaux pluviales sera assurée par des systèmes alternatifs (sauf à justifier d'une impossibilité technique) : noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables, bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participeront ainsi à la valorisation paysagère du quartier.

En outre, il sera mis en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf à justifier d'une impossibilité technique). Pour cela, il sera mis en place par logement, ou par petit collectif, un système de récupération des eaux pluviales dissimulé qui servira notamment pour l'arrosage des espaces verts. Si nécessaire, une étude spécifique dimensionnera ces dispositifs. Le propriétaire du terrain devra en assurer l'entretien et le bon fonctionnement. En cas de saturation, l'eau sera évacuée vers un ou des puisards dont le trop plein sera dirigé vers les dispositifs alternatifs décrits à l'alinéa précédent.

ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

DECHETS

Dans le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, le plan d'aménagement d'ensemble prévoira des emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à la demande de la collectivité et à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

En cas d'aménagement par tranches du secteur du Longuet et de la Métairie, les réseaux

Nécessaires à la constructibilité de la zone devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au

terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant.

En tout état de cause, les équipements internes à la zone seront à la charge de l'aménageur. Ceux-ci pourront éventuellement être tenus de participer aux renforcements ou extensions des réseaux externes rendus nécessaires par la taille de l'opération.

ARTICLE 1NA5

SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, et éventuellement la réglementation en matière d'assainissement individuel.

Pour le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots à usage d'habitation individuelle ne pourront être réunis en une même unité foncière.

ARTICLE 1NA6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à au moins 5m en recul de l'alignement du domaine public.

Toutefois, un retrait inférieur peut être autorisé, voir imposé :

- pour s'harmoniser avec le bâti proche, notamment en s'alignant sur les constructions des parcelles contiguës,
- pour l'extension des constructions existantes.

Ce retrait obligatoire n'est pas applicable :

- aux lotissements ou opérations groupées autorisés sur la base d'un plan masse, en bordure des voies internes à ces opérations,
- aux extensions en avancée entièrement vitrées du type véranda, pour lesquelles le retrait minimum est ramené à 2,50m.
- aux équipements d'infrastructure tels que transformateur ou poste de détente gaz.

En bordure de la RD 338, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins 35m pour les habitations et 25m pour les autres constructions, pour harmonisation avec la zone 1NAZ située en vis-à-vis, et objet d'une étude « amendement Dupont ».

Dans le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, les règles ci-dessus restent applicables. En outre, les bâtiments s'implanteront, dans la mesure du possible, selon une orientation permettant que les logements profitent au maximum des apports solaires.

Dans tous les cas, le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la limite sur voie.

ARTICLE 1NA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20m de profondeur

comptée à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul éventuellement imposée, toute construction peut être :

- soit contiguë à une seule des limites séparatives latérales,
- soit implantée en retrait par rapport à ces limites.

2 - Au-delà de la bande de 20m de profondeur

définie ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois une construction peut être implantée sur limite séparative dans les cas suivants :

- si sa hauteur totale n'excède pas 4,00 m,
- si elle s'adosse à un bâtiment existant, sans excéder de plus de 1m l'héberge de ce bâtiment.

3 - Retrait

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, en application des dispositions prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le retrait doit être tel que tout point de la construction soit à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux limites internes des ensembles d'habitation faisant l'objet d'un permis de construire groupé.

ARTICLE 1NA8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions.

En secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, si les constructions principales ne sont pas jointives sur une même parcelle, une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, ou à l'acrotère, pourra être imposée pour des raisons d'ensoleillement.

ARTICLE 1NA9

POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1NA10

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions nouvelles (à usage d'habitation) ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel (R+1+comble).

L'aménagement d'un niveau habitable en comble est admis.

Pour les autres constructions, la hauteur totale est limitée à 10 m. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

Dans le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, l'implantation des constructions se fera sans modifier le relief du terrain après viabilisation, et ce afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel existant, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne pourra excéder :

- *Pour les maisons individuelles : R+1+Comble, soit 9 m (avec une tolérance de 1 m).*
- *Pour les petits collectifs ou les équipements :*
 - o *R+2+Comble en cas de toiture à double pente, soit 15 m (avec une tolérance de 1 m).*
 - o *R+2+1 niveau en attique en cas de toit terrasse, soit 12 m (avec une tolérance de 1m).*

ARTICLE 1NA11

ASPECT EXTERIEUR

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte de terre cuite, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. L'ardoise est admise pour les réfections à l'identique ou pour l'extension de bâtiments existants.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

En secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, les constructions prendront en considération la notion de Haute Qualité Environnementale, notamment en ce qui concerne :

- l'implantation de la construction,
- la gestion de l'énergie,
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets,
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont détaillés dans le cahier de recommandations du secteur 1NAh joint au POS.

Dans le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf article R.421-12).

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sur espaces publics seront constituées de haies bocagères, éventuellement doublées d'un grillage vert d'une hauteur de 1,20 m. Dans ce cas, il sera implanté en retrait d'environ 1 m de la limite sur voie afin d'être masqué par les végétaux.

En limite séparative, les clôtures éventuelles nécessaires seront constituées soit :

- *de haies bocagères d'espèces locales variées, y compris une proportion de 30% d'espèces persistantes, doublées ou non d'un grillage vert intégré à la haie. Le grillage aura une hauteur maximale de 1,80 m.*
- *d'un grillage vert sur poteaux de même couleur, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,80 m.*
- *d'un treillage en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m.*
- *de panneaux en bois à lames d'une hauteur maximale de 1,80 m. Dans ce cas, le linéaire sera limité au 1/3 de la longueur de chaque limite séparative concerné. Ces panneaux se développeront par tronçon de 10 m maximum afin d'alterner clôtures rigides et végétation.*

ARTICLE 1NA12

OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour les bureaux, et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie, les règles quantitatives ci-dessus s'appliquent. Sauf pour les constructions individuelles, les véhicules pourront accéder aux parcelles mais n'y stationneront pas. Des points de stationnement seront regroupés à proximité immédiate des îlots et des immeubles collectifs ce qui permettra d'améliorer la convivialité des espaces au sein du quartier, mais également d'y augmenter la sécurité des habitants en particulier des enfants. Ces points de stationnements regroupés seront à la charge de l'aménageur.

Des abris pour les vélos seront également prévus dans l'aménagement.

ARTICLE 1NA13

ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par le bâti, les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m², et à partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

Les bandes de terrain laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manoeuvre, et en tout état de cause, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

En façade sur la RD 338, les marges de recul seront engazonnées sur une profondeur de 5m minimum, et recevront des plantations d'arbres de haute tige en alignements.

DANS LE SECTEUR 1NAh DU LONGUET ET DE LA METAIRIE

- Les talus existants ou arbres isolés seront maintenus.

- Une lisière paysagère sera créée en limite Ouest du secteur pour assurer la transition avec la zone naturelle. Elle pourra, par exemple, être constituée d'une haie ou d'un talus bocager, d'un chemin bordé de haies ou talus, etc... sans oublier de prévoir les futures liaisons avec la zone à aménager.

Les espaces privatifs :

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement.

- Les espaces de circulation privatifs privilégieront les sols sablés, engravillonnés ou dallés à joints de sable afin de limiter leur imperméabilisation.

Les espaces communs :

- Il sera aménagé un espace paysager au cœur du programme de petits collectifs.

- Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable en :

- . limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et favorisant l'écoulement des eaux,*
- . aménageant des circulations piétonnes sécurisées, reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements du bourg (école, commerces...),*
- . privilégiant un éclairage nocturne économe en consommation d'énergie.*

- Le gabarit des circulations internes au quartier permettra de bien hiérarchiser les voies : voirie principale, voirie secondaire et sentes piétonnes (non imperméabilisées).

- Les aires de stationnement collectives ne seront pas imperméabilisées.

- Les aires extérieures couvertes pourront être réalisées en bois. Les aires extérieures non couvertes seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1NA14 **FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

Zone 1NA

- pour toutes constructions : 0,40

Secteur 1NAh du Longuet et de la Métairie :

- constructions à usage d'habitation : 0,40, mais il n'est pas fixé de C.O.S. pour les collectifs.
- constructions à usage commercial ou de service : 0,25

Secteur 1NAa

- constructions à usage d'habitation : 0,40
- constructions à usage commercial ou de service : 0,25

Secteur 1NAb

- constructions à usage d'habitation : 0,25
- constructions à usage commercial ou de service : 0,40

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au COS.

ARTICLE 1NA15
DEPASSEMENT DU COS

Article supprimé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NAL est une zone naturelle destinée à l'urbanisation en vue de la création d'installations à usage de sports, de tourisme et de loisirs ouvertes au public.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN 138, RN 438 et A 28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAL1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les équipements collectifs liés aux réseaux et infrastructures.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- Les équipements de sports, de tourisme et de loisirs et les installations liées sous réserve que leur implantation ait fait l'objet d'une étude préalable de façon à ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des équipements sportifs, de loisirs et de tourisme.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements sportifs, de loisirs et de tourisme.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface hors oeuvre nette préexistante. L'extension est également autorisée à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
- La transformation de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public.
- Les affouillements exhaussements du sol, à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage agricole, dépendant d'exploitations existantes.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1998, du décret 95.22 publié le 9 janvier 1995 et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE 1NAL2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1 ci-dessus.

Dans le secteur inondable figuré au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

**ARTICLE 1NAL3
ACCES ET VOIRIE**

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute création d'accès individuel nouveau sur la RN 138 sera interdit.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction, devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

**ARTICLE 1NAL4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel est autorisé sous deux conditions :

- Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, le bénéficiaire de cette disposition étant alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau et de satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Les installations doivent être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

La création de bassins de rétention destinés à réduire les débits de pointe vers les exutoires pourra être imposée, dans le cadre de l'étude hydraulique qui s'impose au titre des études préalables.

ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1NAL5

SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en matière d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1NAL6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 10 m, et à 30 m au moins des berges du ruisseau de Gesnes.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la R.N.138.

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 des constructions existantes (article L 111.1.4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1NAL7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

Implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE 1NAL8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre construction.

ARTICLE 1NAL9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1NAL10
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur à l'égout est limitée à 3,50 m pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'un niveau habitable en comble étant dans ce cas admis.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront, dans la limite de 3 mètres supplémentaires.

ARTICLE 1NAL11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte de terre cuite, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. L'ardoise est admise pour les réfections à l'identique ou pour l'extension de bâtiments existants.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE 1NAL12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 0,8 places de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois.

Ces dispositions sont complémentaires.

ARTICLE 1NAL13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans plantés devront masquer les aires de stationnement et assurer une bonne insertion dans le paysage des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 1NAL14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE 1NAL15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAZ

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle non équipée, réservée à l'implantation future d'activités où certaines opérations peuvent être autorisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble.

Elle comporte un secteur 1NAZa où est implantée la station de traitement des ordures ménagères. Sur le périmètre de cette dernière, les dispositions des arrêtés préfectoraux des 17 mars 1982, 12 juillet 1983, 5 janvier 1984 et 31 octobre 1984 doivent être strictement observés.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN.138, RN.438 et A28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAZ1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les équipements collectifs liés aux réseaux et infrastructures.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, et les équipements qui y sont directement liés sous réserve :
 - . qu'ils fassent partie d'une opération s'inscrivant dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.
- Sous ces mêmes réserves, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les constructions à usage d'habitation liées à une activité artisanale à condition qu'ait déjà été construit, ou que soit construit simultanément, le bâtiment à usage d'activité et que la surface au sol de la construction à usage d'habitation ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface hors oeuvre nette préexistante.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés, et leur extension, sous réserve qu'ils soient masqués de toute part par des écrans plantés.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1998, du décret 95.22 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE 1NAZ2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1 ci-dessus.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAZ3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute création d'accès individuel nouveau sur la RN 138, sur la RN 438, sur la RD 55 et sur la RD 166 bis est interdite.

Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité

et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

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

ARTICLE 1NAZ4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel est autorisé sous deux conditions :

- Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, le bénéficiaire de cette disposition étant alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau et de satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Les installations doivent être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. A défaut de branchement possible sur

un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

La création de bassins de rétention destinés à réduire les débits de pointe vers les exutoires pourra être imposée, dans le cadre de l'étude hydraulique qui s'impose au titre des études préalables.

ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1NAZ5

SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1NAZ6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Par rapport à l'axe de la RN 138 et de la RN 438, toute construction doit être implantée à une distance de 35m pour les habitations, et de 25m pour les autres constructions, compte tenu de l'étude « amendement Dupont » jointe au dossier du POS.

Par rapport à l'axe du CD 55, toute construction doit être implantée à une distance de 15m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE 1NAZ7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

Toutefois ce retrait peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE 1NAZ8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE 1NAZ9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % pour toutes les constructions.

ARTICLE 1NAZ10
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10m.

Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 5 mètres supplémentaires, et sur 5% de l'emprise au sol autorisée au maximum.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 3,50m à l'égout.
Un niveau aménageable en comble est admis.

ARTICLE 1NAZ11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte nuancée, en ardoise, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE 1NAZ12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour les bureaux, et pour les commerces de plus de 100m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1NAZ13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En façade sur la RN 138 et sur la RD 55 les marges de recul seront engazonnées sur une profondeur de 5m minimum, et recevront des plantations d'arbres de haute tige en alignement.

Des haies ou écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2m, devront être réalisés autour de tout terrain supportant des dépôts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manoeuvre, et en tout état de cause, au moins 5 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

ARTICLE 1NAZ14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE 1NAZ15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future.

Dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, cette zone est protégée contre toute urbanisation diffuse qui compromettrait un aménagement d'ensemble.

Cette zone comporte un secteur NAz destiné à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone comporte un secteur NA1, destiné à un aménagement à vocation de sports, de loisirs et de tourisme et d'opérations immobilières directement liées à ce type d'aménagement.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN.138,RN.438 et A28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les équipements collectifs liés aux réseaux et infrastructures.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- L'extension et la transformation des activités existantes sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface hors oeuvre nette préexistante. L'extension est également autorisée à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.
- Les constructions à usage agricole, dépendant d'exploitations existantes, à condition qu'elles soient autorisées à titre précaire.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1998, du décret 95.22 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE NA2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1 ci-dessus.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA3
ACCES ET VOIRIE

Toute création d'accès nouveaux sur la RN.138 est interdite.

**ARTICLE NA4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NA5
SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NA6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 10 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 438,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 138,

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 des constructions existantes (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE NA7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

**ARTICLE NA8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions.

**ARTICLE NA9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NA10
HAUTEUR MAXIMALE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NA11
ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NA12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NA13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NA14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**ARTICLE NA15
DEPASSEMENT DU COS**

Sans objet.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB comprend les terrains de la zone naturelle qui ne font pas l'objet d'une protection particulière.

Cette zone où des constructions diffuses se sont déjà implantées n'est que partiellement desservie par les équipements, et il n'est pas prévu de les compléter.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions ou installations liées à l'activité agricole.
- L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement collectif.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un bâtiment ou d'un logement par unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du voisinage, et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- 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.

ARTICLE NB2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 1, notamment :

- Les groupes d'habitations.
- Les lotissements de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravannage.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules.

- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés, et leur extension.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra accueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre incendie) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NB4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour celles liées aux exploitations agricoles.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents devront être assurées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, ainsi qu'au décret N° 94 469 du 3 juin 1994 portant application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE NB5
SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Pour être constructible, toute unité doit avoir une superficie minimale de 1000 m²

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra respecter cette superficie minimale, la réglementation en matière d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes qui ne sont pas détachées d'une unité foncière plus vaste.

ARTICLE NB6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 15 m pour les chemins départementaux non classés à grande circulation,
- 10 m pour les autres voies

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE NB7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.

L'implantation contiguë à l'une des limites séparatives latérales est toutefois admise dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci sera au moins égal à 3 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE NB8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions.

ARTICLE NB9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NB10
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel (R+1+comble).

L'aménagement d'un niveau habitable en comble est admis.

Pour les autres constructions, la hauteur totale est limitée à 10m. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 3 mètres supplémentaires.

ARTICLE NB11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile de teinte de terre cuite, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. L'ardoise est admise pour les réfections à l'identique ou pour l'extension de bâtiments existants.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE NB12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE NB13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans plantés devront masquer, au moins en partie, les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les bandes de terrain laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

ARTICLE NB14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE NB15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NC comprend les terrains de la zone naturelle où il convient de protéger les activités agricoles.

Cette zone comprend des secteurs présumés soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'infrastructure de transports (RN.138, RN.438 et A28). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières d'isolation contre le bruit.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions et installations, classées ou non, liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession, et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction). Le pétitionnaire devra justifier de sa qualité d'exploitant agricole sur le territoire de la commune à la date de la demande du permis de construire.
- Les annexes à l'habitation.
- Le camping à la ferme.

- Les équipements collectifs liés aux réseaux et infrastructures qui, par leur nature ou leur destination, ne peuvent ou n'ont pas à être édifiés dans les zones urbaines.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface hors oeuvre nette préexistante. L'extension est également autorisée à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- Les activités liées à la route (station-service...) sous réserve qu'elles n'entraînent aucune gêne pour l'activité agricole.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
- La transformation de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public.
- L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans les sièges d'exploitation désaffectés.
- Les affouillements exhaussements du sol, à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions non liées à une exploitation agricole destinée à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et à raison d'une construction par unité foncière.
- Les installations nécessaires aux équipements publics et privés liés à l'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines, à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1998, du décret 95.22 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté N° 980/4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE NC2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1 ci-dessus, notamment :

- Les lotissements de toute nature.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravannage, sauf le camping à la ferme, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

ARTICLE NC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour celles liées aux exploitations agricoles.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE NC5
SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en matière d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NC6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A28,
- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN 138 et RN 438).

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 des constructions existantes (article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme).

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10m par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
- 10m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**ARTICLE NC7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

**ARTICLE NC8
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions.

**ARTICLE NC9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NC10
HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions nouvelles (à usage d'habitation) ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel (R+1+comble).

L'aménagement d'un niveau habitable en comble est admis.

Pour les autres constructions, la hauteur totale est limitée à 10m. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

**ARTICLE NC11
ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte de terre cuite, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. L'ardoise est admise pour les réfections à l'identique ou pour l'extension de bâtiments existants.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE NC12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE NC13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans plantés devront masquer au moins en partie, les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation ainsi que tout dépôt.

ARTICLE NC14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE NC15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

La zone ND comprend les terrains de la zone naturelle protégés en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- 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 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- L'entretien et l'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur changement d'affectation.
- Les installations nécessaires à la sauvegarde ou à la mise en valeur du milieu naturel.
- Les équipements collectifs liés aux réseaux et infrastructures qui, par leur nature ou leur destination, ne peuvent ou n'ont pas à être édifiés dans les zones urbaines.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les installations liées au camping à la ferme.
- Les constructions à usage d'habitation, les bâtiments et installations, même si elles entrent dans la catégorie des

installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à des exploitations agricoles. Les constructions à usage d'habitation devant être implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation.

- Les bâtiments agricoles de grand gabarit devront faire l'objet d'une étude poussée d'intégration aux paysages (implantation, matériaux, coloris et environnement planté).
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface hors oeuvre nette préexistante. L'extension est également autorisée à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
- L'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire les nuisances éventuelles.
- Les affouillements exhaussements du sol, à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations nécessaires aux équipements publics et privés liés à l'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines, à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

ARTICLE ND2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessus.

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

ARTICLE ND4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour celles liées aux exploitations agricoles.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE ND5

SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en matière d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE ND6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 15 m pour les chemins départementaux,
- 10 m pour les autres voies

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE ND7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

Implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE ND8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions.

ARTICLE ND9
POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND10
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions nouvelles (à usage d'habitation) ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel (R+1+comble).
L'aménagement d'un niveau habitable en comble est admis.

Pour les autres constructions, la hauteur totale est limitée à 10m. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques l'exigent, dans la limite de 3 mètres supplémentaires, et sur 5% de l'emprise au sol autorisée au maximum.

ARTICLE ND11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte de terre cuite, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. L'ardoise est admise pour les réfections à l'identique ou pour l'extension de bâtiments existants.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE ND12
OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE ND13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans plantés devront masquer au moins en partie, les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation ainsi que tout dépôt.

ARTICLE ND14
FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols

ARTICLE ND15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.