

COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE LA SARTHE



COMMUNE D'
ARÇONNAY

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
REVISION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT

2

F. RAYMOND - ARCHITECTE D.P.L.G - URBANISTE S.F.U
18, rue Juge 75015 PARIS - Tél : 40.59.00.50 Fax : 45.79.53.07



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



SCP MAIORE VRIGNON JOUCK BAISIEUX
Géomètres Experts Fonciers DPLG
SABLE SUR SARTE
Tel : 02.43.95.09.79 Fax : 02.43.95.17.66

Service Urbanisme de la Communauté urbaine d'Alençon

Approbation du POS	:	06 12 1976
Révision n°1	:	25 05 1984
Révision n°2	:	14 06 1990
Révision n°3	:	27 09 2001
Modification n°1	:	30 05 2008
Révision simplifiée n°1	:	19 11 2009

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :
26 NOV. 2009

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
communauté en date du **19 novembre 2009**

approuvant la révision simplifiée n°1
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 Ibis - Dispositions applicable à la zone 1NAC
- 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.

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
OCUPATIONS 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
