



Commune d'ORMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Approuvée le : 04 février 2008, modifié le 26/01/2010, mis à jour le 16/06/2011

Modification n° 2 approuvée le : 30/04/2013

Modification simplifiée prescrite le 30/10/2013 approuvée le 18 décembre 2013

*Vu pour authentification et pour être annexé
À la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2013
Fait à Ormes le 18 décembre 2013*

*Le Maire,
Alain TOUCHARD*

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 - ZONE UA	7
CHAPITRE 2 - ZONE UB	17
CHAPITRE 3 - ZONE UC	28
CHAPITRE 4 - ZONE UD	37
CHAPITRE 5 - ZONE UH	47
CHAPITRE 6 - ZONE UI	55
TITRE III - REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
CHAPITRE 7 - ZONE IAU	66
CHAPITRE 8 - ZONE IIAU	75
CHAPITRE 9 - ZONE A	80
CHAPITRE 10 - ZONE N	88
CHAPITRE 11 - ZONE Nf	95

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

1.1. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ORMES.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-15, R.111-21 rappelés ci-dessus.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-4

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

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

2.3. S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77-861 du 26 Juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

2.4. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation
Le respect des normes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur et en fonction de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002 de classement sonore des infrastructures terrestres.

Article 3 - Division du territoire en zones - Terrains classés comme espaces boisés à conserver - Emplacements réservés

3.1. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont la zone UA, la zone UB, la zone UC, la zone UD, la zone UH et la zone UI.

Les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont la zone 1AU, la zone 2AU, la zone A qui comporte un secteur Aa et un secteur Ab et la zone N.

3.2. Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,

- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste des emplacements réservés constitue une des pièces du PLU.

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 – Rappels

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Selon la carte des contraintes géotechniques figurant dans le rapport de présentation du présent PLU, les zones IAU et IIAU suivantes sont situées en secteur d'aléa fort :

Zones IAU : les Champs de Montaigu, le Beauvoisis, le Bas de l'Enfer, le Bois d'Ormes,

Zones IIAU : La Borde, le Bois d'Ormes, l'Abrès, le Vivier.

Des précautions particulières concernant les constructions dans les secteurs d'aléa fort sont à respecter, notamment, vide sanitaire, profondeur des fondations, joints de rupture.....

TITRE II - REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat regroupant les constructions anciennes du bourg qui comportent aussi des commerces et des services. Le bâti ancien, le plus souvent en bordure de l'alignement, et en ordre continu, constitue un "village-rue".

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les installations classées soumises à autorisation.

Toutefois, les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville peuvent être admises à condition que :

- l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

1.2. A l'intérieur du périmètre de protection rapproché des forages d'eau potable, tout dépôt, puisard, puits, fosse, construction ou activité susceptible d'apporter à la nappe, sous forme solide, liquide ou gazeuse, des pollutions bactériologiques, physiques ou chimiques.

1.3. Les carrières.

1.4. Les campings et les caravanings.

1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de un mois.

1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.7. Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.8. Les parcs d'attraction.

1.9. Les démolitions sans autorisation.

1.10. Les activités industrielles.

1.11. Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.12. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager d'espaces collectifs ou de gestion des eaux pluviales.

UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les magasins de commerce de détail au sens de la circulaire du 16 janvier 1997 ne peuvent être admis qu'à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

2.2. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

2.4. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc....

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.

3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

3.7. Pour les terrains constructibles situés en second rideau n'ayant pas de façade directe sur la voie publique, leurs accès doivent avoir une emprise de 3.50 mètres de large minimum. Les terrains situés en troisième rideau et plus devront avoir un accès de 5 m de large minimum. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc..

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Evacuation des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

Evacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (qu'il soit enterré ou de surface), en respectant ses caractéristiques.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé. En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

4.4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune caractéristique n'est exigée pour la constructibilité des terrains en ce qui concerne leur configuration.

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

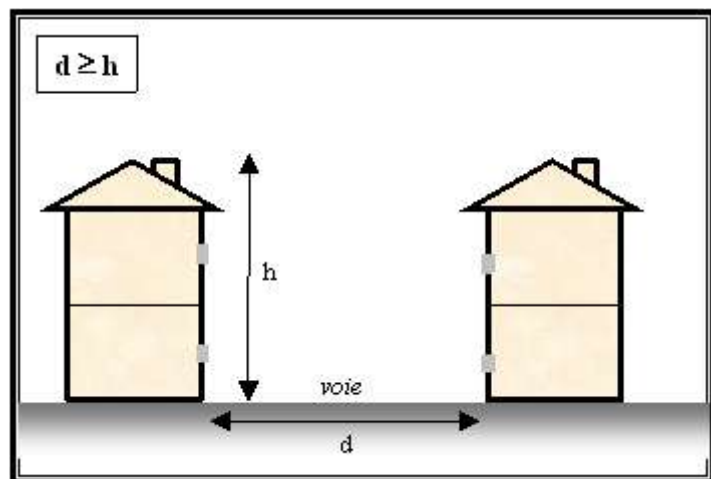
6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

6.2. Une implantation différente pourra être admise en cas de reconstruction ou pour une extension limitée à condition que cette implantation ne nuise pas à l'équilibre des volumes.

6.3. sans objet.

6.4. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

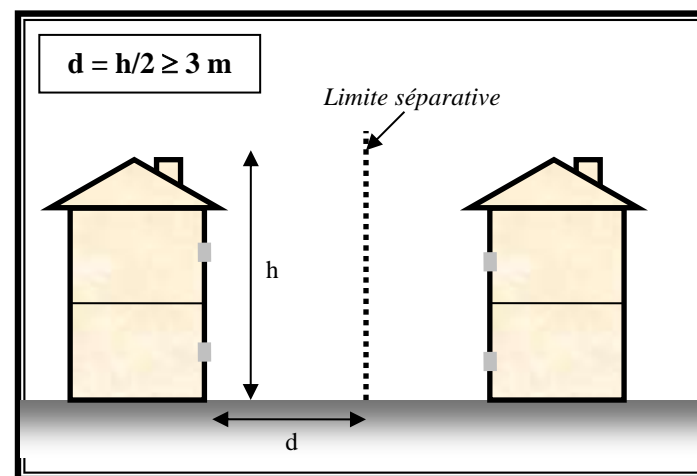


Lorsque la construction est édiflée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large sur une longueur maximum de 20 m en retour sur la voie la plus étroite.

UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives.
- soit en retrait. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m dans le cas de vue directe.



Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

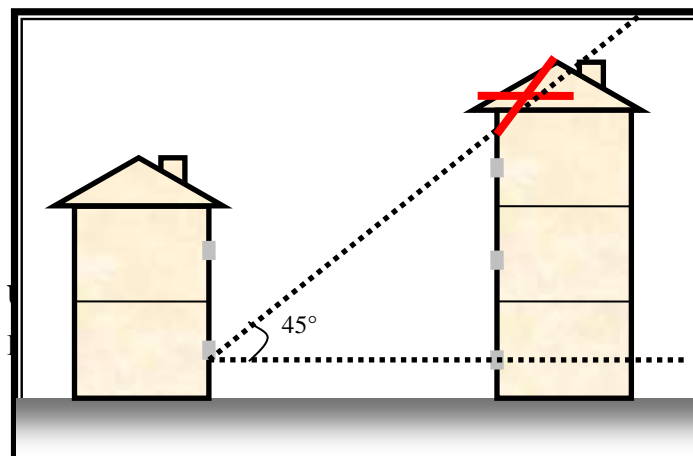
Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments d'architecture, peut être autorisée.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc...

Hauteur maximale :

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UA 6 - UA 7 et UA 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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. Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout

11.3. Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

11.4. Toitures : la pente des toits devra être comprise entre 35° et 45°, sauf pour les abris de jardin, les vérandas et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site..

11.5. Abris de jardin: les matériaux utilisés devront être semblables à ceux de la construction principale ou le bois. En aucun cas des constructions de type précaire pourront être autorisées.

11.6. Clôtures :
Dans tous les cas, les clôtures réalisées en plaques béton sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sont interdites. Seule la reconstruction de clôtures existantes dépassant cette hauteur est autorisée.

11.7. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.
L'implantation de paraboles individuelles devra être la plus discrète possible et de préférence non visible de la voie publique. Les paraboles de plus de 0,80 mètres de diamètre sont interdites sur les constructions et ne sont autorisées qu'au sol, non visibles de la voie publique.

UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins à prendre en compte sont :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation collective

. 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au minimum une place par logement. Elle doit constituer un élément bien intégré à la composition de l'aménagement. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

. 2 places de stationnement par logement.

12.3. Pour les bureaux

. 1 place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

12.4. Pour les commerces

. 1 place pour 30 m² de surface hors oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

12.5. Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents, un nombre de places suffisant doit correspondre aux besoins de la construction.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L.421.3 du Code l'urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain.

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

13.4. Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors oeuvre nette de plus de 1000 m², 10% de la surface de terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tiges.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le coefficient d'occupation des sols est de 0,5.
Il est porté à 0,8 pour les commerces.

14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants visés à l'article UA 1.
Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ni pour les équipements d'intérêt général notamment les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la construction de vérandas ou verrières, à condition qu'elle soient accolées à l'habitation, qu'elles soient construites sur la largeur de la façade et que la surface au sol nouvellement créé n'excède pas 20 m². Si ces conditions ne sont pas réunies, l'agrandissement est règlementé par l'article 14.1.

14.3. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) est majoré de 20% pour la construction des bâtiments à très hautes performance énergétique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire, partiellement équipée qui correspond à la construction diffuse récente, réalisée sur de grandes parcelles et implantée en "doigt de gant" le long de la voirie, notamment rue de Corroy, rue de la Borde, rue du Bois Girard... La poursuite de l'urbanisation sur les terrains disponibles doit prendre en compte le niveau d'équipement et respecter le caractère "aéré" de la zone.

Le secteur UBa concerne les zones non équipées en assainissement collectif (le hameau des Barres).

CHAPITRE 2 - ZONE UB

SECTION 1

**NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1. Les lotissements, les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif, non desservis par un réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation
- 1.3. Les carrières,
- 1.4. Les campings et les caravanings,
- 1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois,
- 1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés,
- 1.7. Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.8. Les établissements industriels et les ateliers artisanaux.
Toutefois, les activités artisanales dans les constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas occasionner de nuisances et de se conformer à la réglementation en vigueur, notamment les règles de sécurité
- 1.9. Les bâtiments d'exploitation agricole sauf extension limitée (30% de la SHON existante) ou reconstruction d'un bâtiment existant.
- 1.10. Les démolitions sans autorisation
- 1.11. A l'intérieur du périmètre de protection rapproché des forages d'eau potable, tout dépôt, puisard, puits, fosse, construction ou activité susceptible d'apporter à la nappe, sous forme solide, liquide ou gazeuse, des pollutions bactériologiques, physiques ou chimiques.

UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les magasins de commerce de détail au sens de la circulaire du 16 janvier 1997 ne peuvent être admis qu'à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

2.2. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone

2.4. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc....

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.

3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

3.7. Pour les terrains constructibles situés en second rideau n'ayant pas de façade directe sur la voie publique, leurs accès doivent avoir une emprise de 3.50 mètres de large minimum. Les terrains situés en troisième rideau et plus devront avoir un accès de 5 m de large minimum. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc..

UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Evacuation des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En secteur UBa, l'assainissement individuel est autorisé et doit permettre un raccordement ultérieur à un réseau collectif.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

Evacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (qu'il soit enterré ou de surface), en respectant ses caractéristiques.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

4.4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle, sauf en secteur UBa. Pour être constructible, tout terrain situé en secteur UBa (absence d'assainissement collectif) doit avoir une surface minimale de 1000 m² avant alignement.

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les constructions nécessaires aux services publics de faible emprise telles que postes de transformation électrique, local technique d'une hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit et non équipement sanitaire.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour la reconstitution d'une surface de plancher équivalente après la destruction complète accidentelle d'une habitation.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain en cas d'extension limitée en continuité ou à proximité d'une construction existante.

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

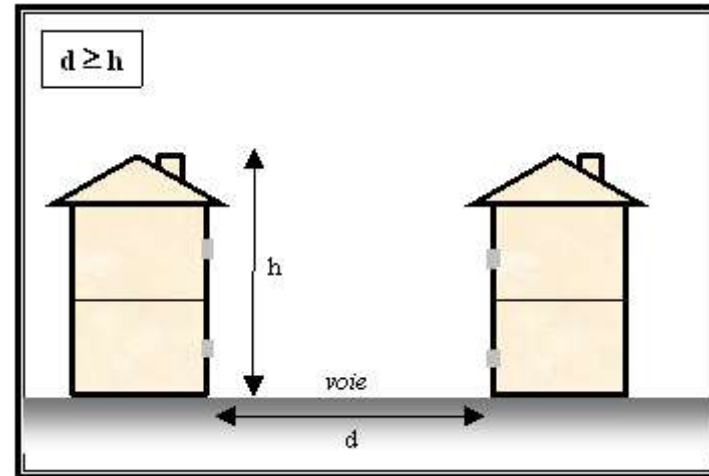
6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

6.2. Une implantation différente pourra être admise en cas de reconstruction ou pour une extension limitée à condition que cette implantation ne nuise pas à l'équilibre des volumes.

6.3. Sans objet.

6.4. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

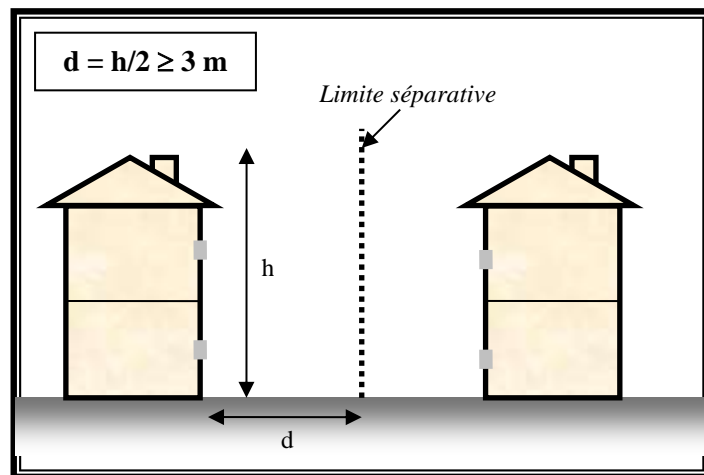


Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large sur une longueur maximum de 20 m en retour sur la voie la plus étroite.

UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives.
- soit en retrait. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m dans le cas de vue directe.



Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

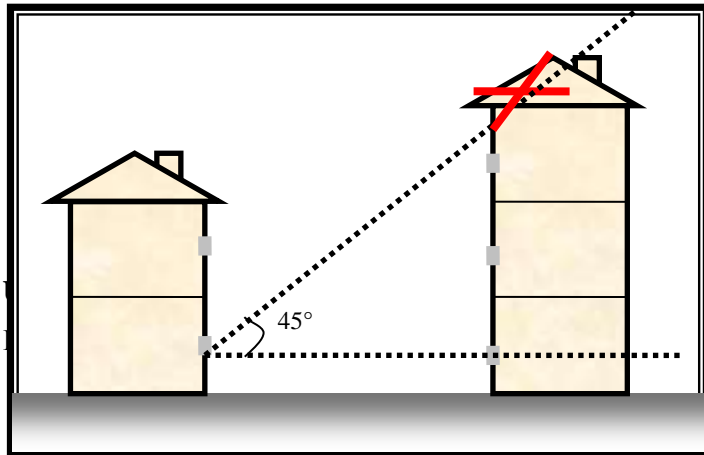
Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments d'architecture, peut être autorisée.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur de toute construction doit être, inférieure à une hauteur maximale.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc....

Hauteur maximale :

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UB 6 - UB 7 et UB 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout

11.3. Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

11.4. Toitures : la pente des toits devra être comprise entre 35° et 45°, sauf pour les abris de jardin, les vérandas et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

11.5. Abris de jardin: les matériaux utilisés devront être semblables à ceux de la construction principale ou le bois. En aucun cas des constructions de type précaire pourront être autorisées.

11.6. Clôtures :
Dans tous les cas, les clôtures réalisées en plaques béton sont interdites.

11.6.1. Les clôtures en limite du domaine public (voie, chemin, espaces verts publics) ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur désire en réaliser une, elle devra être constituée :
- soit d'une haie vive ou d'arbustes, doublés éventuellement d'un grillage côté intérieur de la propriété,
- soit d'un mur ou muret. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. La reconstruction de clôtures existantes de plus de 1,80 m de haut est autorisée.

11.6.2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublés éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets enduits.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre. La reconstruction des clôtures existantes de plus de 1,80 mètre de haut est autorisée.

11.7. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

L'implantation de paraboles individuelles devra être la plus discrète possible et de préférence non visible de la voie publique. Les paraboles de plus de 0,80 mètres de diamètre sont interdites sur les constructions et ne sont autorisées qu'au sol, non visibles de la voie publique.

UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre et doivent être aménagées trois places de stationnement par logement, dont un emplacement non clos et non couvert de 5m de large minimum x 5m de profondeur minimum correspondant à 2 places de stationnement. Ces places seront implantées en limite d'alignement..

Les besoins à prendre en compte sont :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation collective

. une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au minimum une place par logement. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

. deux places de stationnement par logement.

12.3. Pour les bureaux

. une place pour 60 m² de surface hors-oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

12.4. Pour les commerces

. une place pour 60 m² de surface hors-oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut, en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain.

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

13.4. Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors oeuvre nette de plus de 1000 m², 10% de la surface de terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tiges.

13.5. Un minimum de 3 arbustes et/ou 1 arbre de haute tige sont exigés pour 100 m² de terrain.

13.6. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs doivent assurer le débroussaillage de leurs parcelles.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le coefficient d'occupation du sol est de 0,3 en si le terrain est desservi à la fois par un réseau public d'assainissement des eaux usées et un réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Il est de 0,2 si le terrain est desservi seulement par un réseau public d'assainissement des eaux usées.

Il est de 0,15 en secteur UBa (absence de réseau d'assainissement).

14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ni pour les équipements d'intérêt général notamment les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

14.3. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est majoré de 20 % pour la construction des bâtiments à très hautes performance énergétique

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CHAPITRE 3 - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel, correspondant principalement à des opérations groupées avec une organisation interne des constructions sur des parcelles privatives parfois de petites dimensions, comme les Charbons Blancs, ou à des lotissements récents. Elle doit permettre la poursuite des opérations engagées ou la réalisation de nouvelles opérations en cohérence avec le tissu urbain voisin.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les lotissements, les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif, non desservis par un réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation
- 1.3. Les carrières,
- 1.4. Les campings et les caravanings,
- 1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois,
- 1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés,
- 1.7. Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.8. Les établissements industriels et les ateliers artisanaux.
Toutefois, les activités artisanales dans les constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas occasionner de nuisances et de se conformer à la réglementation en vigueur, notamment les règles de sécurité
- 1.9. Les bâtiments d'exploitation agricole sauf extension limitée (30% de la SHON existante) ou reconstruction d'un bâtiment existant.
- 1.10. Les démolitions sans autorisation
- 1.11. A l'intérieur du périmètre de protection rapproché des forages d'eau potable, tout dépôt, puisard, puits, fosse, construction ou activité susceptible d'apporter à la nappe, sous forme solide, liquide ou gazeuse, des pollutions bactériologiques, physiques ou chimiques.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les magasins de commerce de détail au sens de la circulaire du 16 janvier 1997 ne peuvent être admis qu'à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

2.2. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

2.4. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

UC 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation en général.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.
- 3.5. Les garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Evacuation des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

Evacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (qu'il soit enterré ou de surface), en respectant ses caractéristiques.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour cette voie.

4.3. Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

4.4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

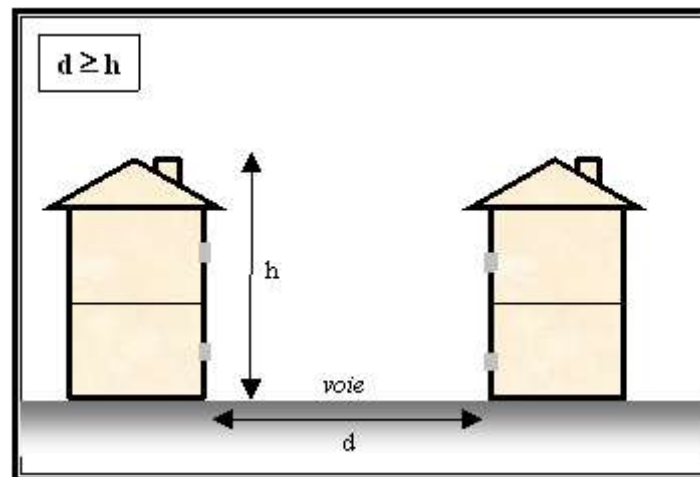
6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

6.2. Une implantation différente pourra être admise en cas de reconstruction ou pour une extension limitée à condition que cette implantation ne nuise pas à l'équilibre des volumes.

6.3. Sans objet

6.4. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

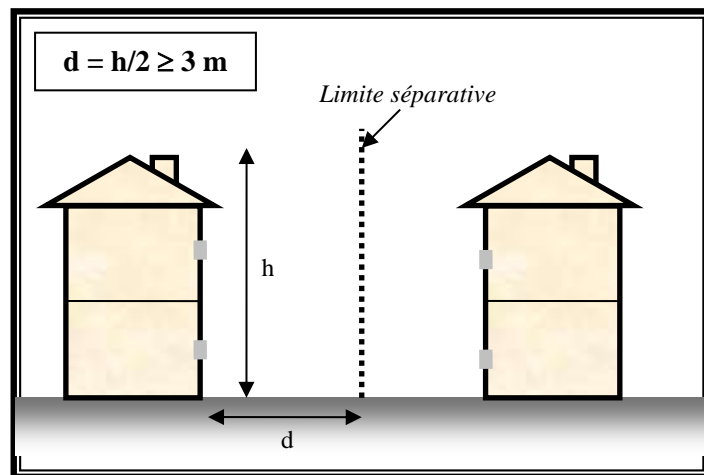


Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large sur une longueur maximum de 20 m en retour sur la voie la plus étroite.

UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives.
- soit en retrait. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m dans le cas de vue directe.



Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

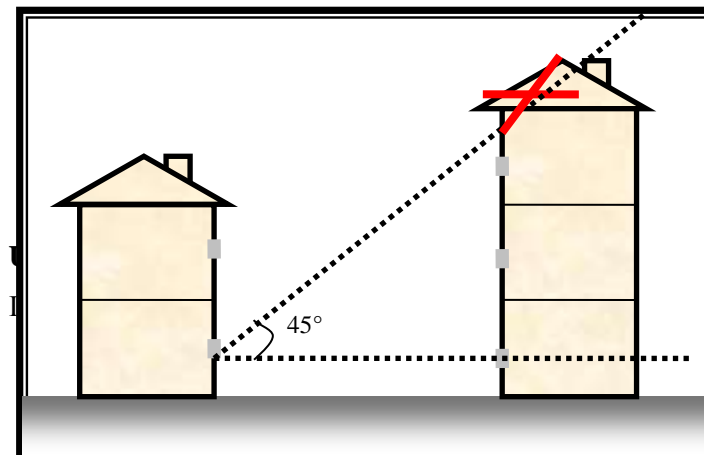
Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments d'architecture, peut être autorisée.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc...

Hauteur maximale :

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UC 6 - UC 7 et UC 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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. Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout

11.3. Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

11.4. Toitures : la pente des toits devra être comprise entre 35° et 45°, sauf pour les abris de jardin, les vérandas et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

11.5. Abris de jardin: les matériaux utilisés devront être semblables à ceux de la construction principale ou le bois. En aucun cas des constructions de type précaire pourront être autorisées.

11.6. Clôtures :

Dans tous les cas, les clôtures réalisées en plaques béton sont interdites.

11.6.1. Les clôtures en limite du domaine public (voie, chemin, espaces verts publics) ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur désire en réaliser une, elle devra être constituée :

- soit d'une haie vive ou d'arbustes, doublés éventuellement d'un grillage côté intérieur de la propriété,
- soit d'un mur ou muret. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m.

La reconstruction de clôtures existantes de plus de 1,80 m de haut est autorisée.

11.6.2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets enduits

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,80 mètres.

11.7. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

L'implantation de paraboles individuelles devra être la plus discrète possible et de préférence non visible de la voie publique. Les paraboles de plus de 0,80 mètres de diamètre sont interdites sur les constructions et ne sont autorisées qu'au sol, non visibles de la voie publique.

UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre et doivent être aménagées trois places de stationnement par logement, dont un emplacement non clos et non couvert de 5m de large minimum x 5m de profondeur minimum correspondant à 2 places de stationnement. Ces places seront implantées en limite d'alignement. Les besoins à prendre en compte sont :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation collective

. une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au minimum une place par logement. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

. deux places de stationnement par logement.

12.3. Pour les bureaux

. une place pour 60 m² de surface hors-oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

12.4. Pour les commerces

. une place pour 60 m² de surface hors-oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut, en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain.

13.2. En cas de plantation existante, les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

13.3. Un minimum de 3 arbustes et/ou 1 arbre de haute tige sont exigés pour 100 m² de terrain.

13.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs doivent assurer le débroussaillage de leurs parcelles.

13.5. Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors oeuvre nette de plus de 1000 m², 10% de la surface de terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tiges.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le coefficient d'occupation des sols est de 0,2.

Il est porté à 0,5 pour les commerces.

Il est porté à 0,3 si le terrain est desservi à la fois par un réseau public d'assainissement des eaux usées et un réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants visés à l'article UC 1.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ni pour les équipements d'intérêt général notamment les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

14.3. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) est majoré de 20% pour la construction des bâtiments à très hautes performance énergétique.

CHAPITRE 4 - ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone composée de constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, correspondant aux opérations d'urbanisation les plus récentes.

Ce secteur répond à des exigences de qualité urbaine relativement importantes.

Font notamment partie de cette zone les secteurs d'habitat de la ZAC des Forges et le Petit Clos de Gouchot.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL

UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS
INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les lotissements, les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif, non desservis par un réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les campings et les caravanings.
- 1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.7. Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.8. Les établissements industriels et les ateliers artisanaux. Toutefois, les activités artisanales dans les constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas occasionner de nuisances et de se conformer à la réglementation en vigueur, notamment les règles de sécurité.
- 1.9. Les bâtiments d'exploitation agricole sauf extension limitée (30% de la SHON existante) ou reconstruction d'un bâtiment existant.
- 1.10. Les démolitions sans autorisation.
- 1.11. A l'intérieur du périmètre de protection rapproché des forages d'eau potable, tout dépôt, puisard, puits, fosse, construction ou activité susceptible d'apporter à la nappe, sous forme solide, liquide ou gazeuse, des pollutions bactériologiques, physiques ou chimiques.

UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les magasins de commerce de détail au sens de la circulaire du 16 janvier 1997 ne peuvent être admis qu'à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

2.2. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

2.4. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

2.5. Bien que cette zone ne soit pas destinée à des activités commerciales ou artisanales, les locaux professionnels (par exemple local professionnel d'une infirmière à domicile, etc.) ou artisanaux seront autorisés au domicile de l'intéressé, dans la mesure où cette activité ne nécessite pas d'installation spécifique visible de l'extérieur, et que par sa nature elle ne cause pas de nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation en général.

3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.

3.5. Les garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

3.7. Pour les terrains constructibles situés en second rideau n'ayant pas de façade directe sur la voie publique, leurs accès doivent avoir une emprise de 3.50 mètres de large minimum. Les terrains situés en troisième rideau et plus devront avoir un accès de 5 m de large minimum.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc.

UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution (eau, électricité, éclairage public, téléphone, assainissement, gaz, télévision) doivent être souterrains.

Sauf impossibilité technique, les réseaux seront implantés dans l'emprise des voies et espaces publics.

4.4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Les constructions doivent respecter les indications graphiques du Plan de Zonage.

6.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques
En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

6.3. Implantation des constructions par rapport aux espaces verts et chemins. Les constructions doivent être édifiées :

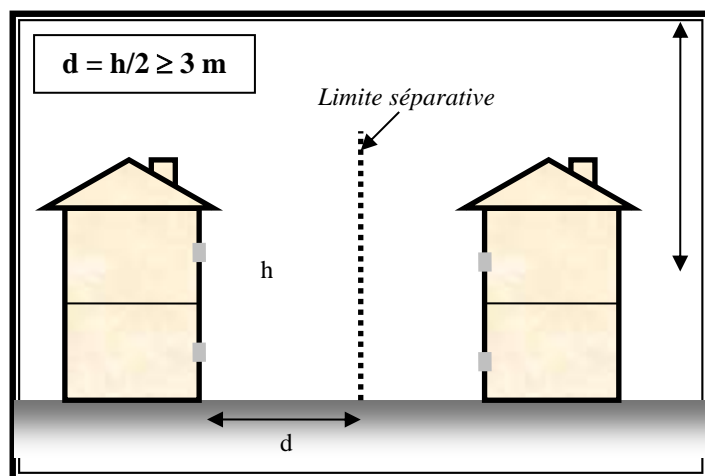
- en retrait d'au moins 3 m de la limite des chemins et des espaces verts,
- ou en limite des chemins et des espaces verts, avec une hauteur de 3m50 maximum au droit de la limite et le bâtiment implanté au droit de la limite ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale.

6.4. Les dispositions des alinéas 6-1, 6-2 et 6-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateur, etc.

UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.



Une tolérance de 2 m supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ou présentant un intérêt architectural, peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments d'architecture, peut être autorisée.

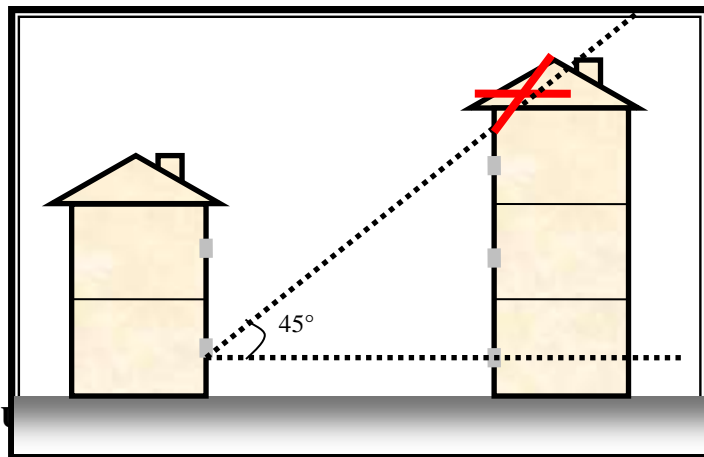
Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Les dispositions des alinéas 7-1 et 7-2 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Il n'est pas fixé de règles.

UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

10.2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc.

10.3. La réalisation de sous-sols est autorisée. Si la profondeur des réseaux collectifs d'assainissement ne permet pas le rejet direct des eaux usées ou pluviales des sous-sols, l'acquéreur devra s'il désire évacuer ces effluents vers les réseaux collectifs installer à sa charge tout moyen de relevage nécessaire (pompes).

UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site. Les couleurs trop vives ou trop foncées des enduits sont proscrites.

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

11.3. Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

11.4. Toitures :

La pente des toits devra être comprise entre 35° et 45°, sauf pour les abris de jardin, les vérandas et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées à la condition qu'elles s'harmonisent parfaitement dans le paysage urbain.

11.5. Abris de jardin:

Les abris de jardin doivent être réalisés avec des matériaux semblables à ceux de la construction principale ou en bois. En aucun cas des constructions de type précaire ou des matériaux de récupération (tôle, bois contreplaqué...) pourront être autorisés.

11.6. Dans les zones desservies par un réseau collectif communal de télévision, les antennes de réception extérieures sont interdites.

Dans les autres zones, elles sont autorisées.

L'implantation de paraboles individuelles devra être la plus discrète possible et de préférence non visible de la voie publique. Les paraboles de plus de 0,80 mètre de diamètre sont interdites sur les constructions et ne sont autorisées qu'au sol, non visibles de la voie publique.

11.7. Clôtures :

Dans tous les cas, les clôtures réalisées en plaques béton sont interdites.

11.7.1. Clôtures en limite avec le domaine public (voies, chemins, espaces verts publics) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage du côté intérieur de la propriété,
- soit de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m surmontés ou non d'une partie ajourée.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre. La reconstruction des clôtures existantes de plus de 1,80 mètre de haut est autorisée.

11.7.2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets enduits.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,80 mètres.

UD 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2. Il doit être aménagé au minimum 3 places de stationnement par logement.

Dont un emplacement non clos et non couvert, de 4,60 mètres de large minimum par 5 mètres de profondeur minimum, correspondant à 2 places de stationnement qui devra être implanté en limite d'alignement.

Cet emplacement ne pourra en aucun cas être situé à l'angle de deux voies (carrefour), il devra tenir compte de la position des divers branchements et équipements (lampadaire, etc.).

L'accès automobile au lot (emplacement du portail) est autorisé uniquement en fond de cet emplacement. Le positionnement du garage devra être en fonction de la position des places de stationnement non couvertes.

12.3. Opération groupée :

Il doit être aménagé au minimum 2 places de stationnement par logement dont un emplacement couvert,

La disposition des places de stationnement non couvertes fera l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble par îlot.

Les places de stationnement (couvertes et non couvertes) ne pourront en aucun cas être situées à l'angle de deux voies (carrefour), leur position devra tenir compte de la position des divers branchements et équipements (lampadaire, coffrets, etc.).

12.4. Equipements publics :

Il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement pour 1 000 m² de terrain consacré aux équipements publics.

UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. En cas de plantation existante, les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. L'espace libre entre la voie et l'habitation devra être aménagé en jardin d'agrément.

Des plantations doivent être réalisées à l'arrière des lots, sur une bande de 3 mètres de large minimum par rapport à la limite : arbres, arbustes, haies.

Un minimum de 3 arbustes et/ou 1 arbre de haute tige sont exigés pour 100 m² de terrain.

13.3. Les aires de stationnement des véhicules seront plantées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

13.4. Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors œuvre nette de plus de 1000 m², 10% de la surface de terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tiges.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL

UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le coefficient d'occupation des sols est de 0,3.

14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ni pour les équipements d'intérêt général notamment les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

14.3. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) est majoré de 20% pour la construction des bâtiments à très hautes performance énergétique.

CHAPITRE 5 - ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone comprenant la plupart des équipements communaux et dont la localisation se prête bien à l'implantation d'équipements collectifs.

Le règlement de cette zone est destiné à permettre le développement ou la promotion de modes d'occupation du sol présentant un intérêt collectif et notamment la réalisation d'espaces verts ou d'équipements publics ou privés à caractère administratif, social, culturel, sportif, scolaire ou de loisirs. Le règlement permet également la réalisation d'habitat à caractère « social ».

La zone UH située le long de la route du Mans, est soumise à l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, concernant les entrées de ville.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL

**UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
DU SOL**

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation, sauf les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville.
- 1.2. Lotissements sauf ceux destinés aux constructions admises à l'article 1.
- 1.3. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.6. Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone

2.3. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.....

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celle-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.

UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution (eau, électricité, éclairage public, téléphone, assainissement, gaz, télévision) doivent être souterrains. Sauf impossibilité technique, les réseaux seront implantés dans l'emprise des voies et espaces publics.

4.4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Les constructions doivent respecter les indications graphiques du Plan de Zonage.

6.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques
En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

6.3. Implantation des constructions par rapport aux espaces verts et chemins. Les constructions doivent être édifiées :

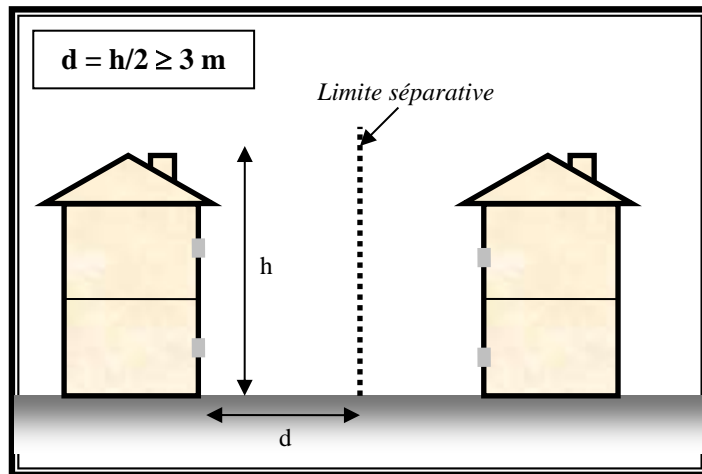
- en retrait d'au moins 3 m de la limite des chemins et des espaces verts,
- ou en limite des chemins et des espaces verts, avec une hauteur de 3m50 maximum au droit de la limite et le bâtiment implanté au droit de la limite ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale.

6.4. Les dispositions des alinéas 6-1, 6-2 et 6-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateur, etc.

UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.



Une tolérance de 2 m supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ou présentant un intérêt architectural, peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Une tolérance de 2 m supplémentaire en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments d'architecture, peut être autorisée.

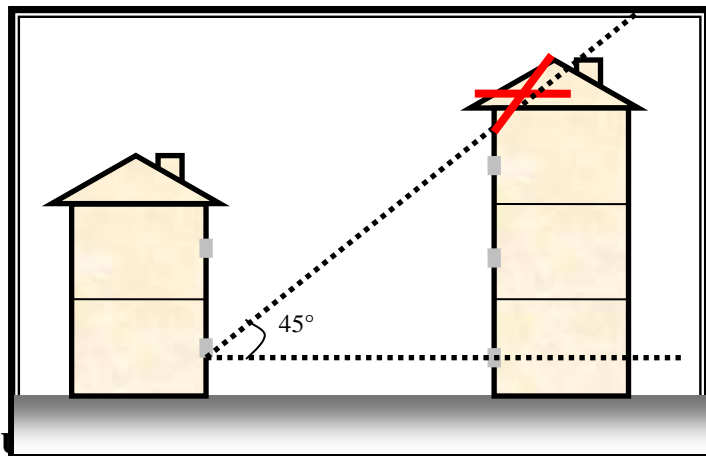
Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Les dispositions des alinéas 7-1 et 7-2 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Il n'est pas fixé de règle.

UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum.

UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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 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.

11.4. Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné à l'utilisation des locaux.

UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de surface de terrain.

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

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est majoré de 20 % pour la construction des bâtiments à très hautes performance énergétique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone comportant des installations d'activités compatibles avec l'environnement, c'est-à-dire exclusivement non nuisantes pour les zones d'habitat voisines.

CHAPITRE 6 - ZONE UI

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
- 1.2. Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3. Les constructions provisoires ou à caractère précaire excepté pour la durée d'un chantier de construction.
- 1.4. Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes excepté à titre provisoire et pour la durée d'un chantier de construction.
- 1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois, excepté pour la durée d'un chantier de construction.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les coupes et les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.9. Les dépôts et décharges à l'air libre qui ne seront pas directement liés à l'activité de l'entreprise.
- 1.10. Les dépôts de terre et matériaux provenant des chantiers de construction qui ne seraient pas destinés à être réutilisés dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs.
- 1.11. Dans le périmètre de protection Z1 et Z2 :
 - les établissements recevant du public,
 - les immeubles de grande hauteur,
 - les constructions et occupations du sol, sauf celles soumises à condition à l'article 2.

UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.

2.2. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Sont admises les installations classées soumises à autorisation sauf celles qui par leur nature créent un danger pour les zones d'habitat limitrophes.

2.4. Les installations classées ne peuvent être admises qu'à condition que :

- il s'agisse de l'extension ou de la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non,
- des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements collectifs existants.

2.5. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

2.6. Dans le périmètre de protection Z1 :

- les constructions ou l'extension des immeubles à usage industriel, si elles ne provoquent pas d'augmentation du risque et si ces immeubles ne génèrent pas eux-mêmes des risques,
- l'extension des constructions d'activités existantes à usage non commercial, à condition qu'elle ne génère pas une augmentation des risques,
- l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance... pour les activités industrielles existantes,
- et l'extension des constructions à usage agricole, à condition qu'elle ne génère pas une augmentation des risques.

2.7. Dans le périmètre de protection Z1 et Z2 :

- les rénovations, modifications, aménagements ou extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination, ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- et les voies SNCF de transport de marchandise.

2.8. Dans le périmètre de protection Z2 :

- les constructions ou l'extension des immeubles à usage de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités présentes en Z1 et Z2,

- les constructions nouvelles d'habitation respectant un COS de 0,1 sous réserve de la mise en œuvre d'équipements de protection particuliers,

- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole, à condition qu'elle ne génère pas une augmentation des risques,

- les routes et voies de circulation de moins de 2000 véhicules par jour,

- et les parcs de stationnement.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers des accès.

3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.

3.5. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.6. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.7. Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manoeuvre sur la voie publique.

3.8. Les portails d'entrée de chaque entrepot doivent être reculés à l'intérieur de la propriété, de telle manière que trois poids lourds semi-remorques puissent stationner devant sans occuper l'espace public.

UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles.

Les autres installations telles que logements, cantine, bureaux, etc ... doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux usées industrielles

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées au réseau public.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

4.4. Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

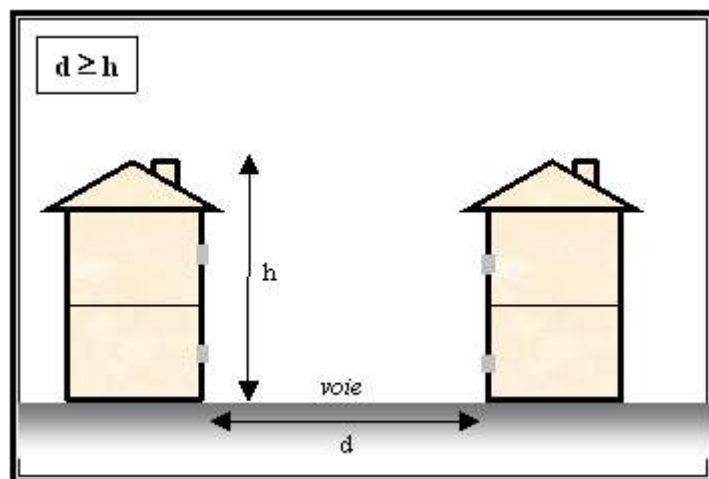
Il n'est pas fixé de règle.

UI 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge à l'exception des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit qui pourraient être implantées à l'alignement.

6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement et à 10 mètres de l'axe des voies à l'exception des bâtiments à usage autre qu'industriel (notamment pavillon de gardien, bureaux, hôtels, restaurants, commerces, édifices publics, services sociaux, bâtiments de faible emprise nécessaires aux services publics, transformation électrique, locaux techniques, etc...) qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

6.3. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

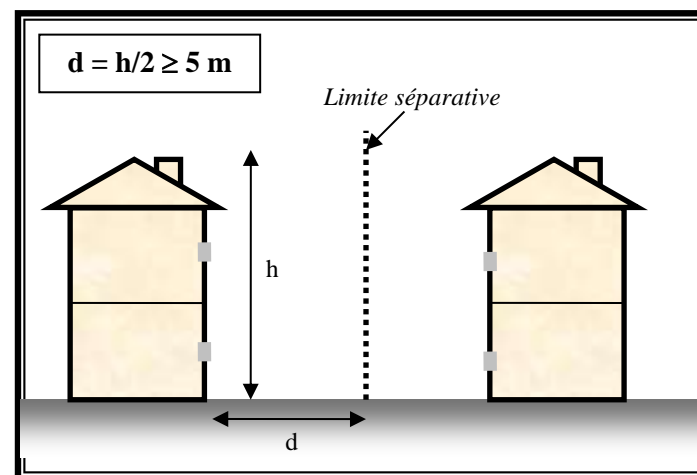


6.4. La marge de recul par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée interne du Parc d'Activité Pôle 45 est de 6 mètres sauf s'il s'agit de bâtiments directement raccordés à la voie ferrée.

UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative entre la zone industrielle et une zone d'habitation doit être supérieure ou égale à 15 mètres.

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

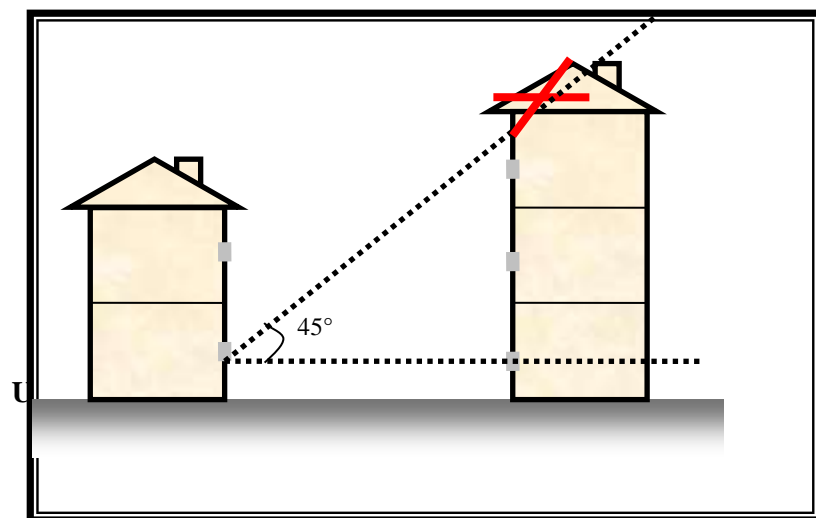


7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc ... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4. Les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics tels que poste de transformation électrique, locaux techniques, etc...de faible emprise et d'une hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit, peuvent être implantés en limite séparative.

UI 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

UI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UI 6, UI 7 et UI 8, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. Les clôtures sur rue édifiées à l'alignement ne doivent pas dépasser 2,60 m de hauteur. La zone comprise entre l'alignement et la clôture doit être plantée ou seulement engazonnée si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès et aux carrefours.

UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en-dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes minimales suivantes :

- bureaux : 60% de la surface hors oeuvre nette
- ateliers, dépôts : 20% de la surface hors oeuvre nette;

Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées. Elles doivent représenter environ 20% de la superficie totale du terrain.

13.2. L'espace situé entre l'alignement et la construction sera aménagé en espace vert. Les espaces imperméabilisés (aires de stationnement...) devront si la configuration de la parcelle le permet être situés en fond de parcelle.

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

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le périmètre Z2 :

Le C.O.S est fixé à 0,1.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en dehors du périmètre Z2.

TITRE III - REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à une urbanisation future pour l'habitation à proximité du bourg actuel.

Des opérations s'intégrant dans un schéma organisé de développement de la zone sont possibles dans le cadre du présent règlement.

CHAPITRE 7 - ZONE IAU

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL

IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les établissements industriels.
- 1.3. Les campings et les caravanings.
- 1.4. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les coupes et les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.7. Les démolitions sans autorisation.
- 1.8. Les parcs de loisirs.
- 1.9. Les dépôts de matériaux, hors ceux liés à l'activité agricole.

IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. A l'intérieur du périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

2.3. Les opérations d'habitat groupé et de lotissements à usage d'habitation ainsi que leurs équipements d'accompagnement sont autorisés à condition :

- que leur organisation évite l'enclavement de parcelles en zone AU,
- qu'il y ait cohérence avec l'urbanisation future du secteur (qu'elles soient conformes à un schéma d'aménagement d'ensemble),
- que les constructions puissent être desservies par un réseau public d'assainissement, soit existant, soit réalisé simultanément aux constructions,
- que soient réalisés les équipements correspondants.

2.4. Les opérations d'habitat groupé et de lotissement à usage d'habitation de plus de 10 logements devront comprendre 20% au moins de logements locatifs sociaux, au sens de la loi SRU.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

IAU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules, notamment de collecte des déchets, de faire demi-tour.

3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

IAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Evacuation des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

Evacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (qu'il soit enterré ou de surface), en respectant ses caractéristiques.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé. En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour cette voie.

4.3. Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

4.4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

IAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

IAU 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
- soit en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage, à l'exception des bâtiments nécessaires aux services publics (tel que poste de transformation électrique, local technique nécessaire à l'exploitation des réseaux) de faible emprise, d'une hauteur inférieure à 3 mètres qui pourraient être implantés à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement à la marge de recul.

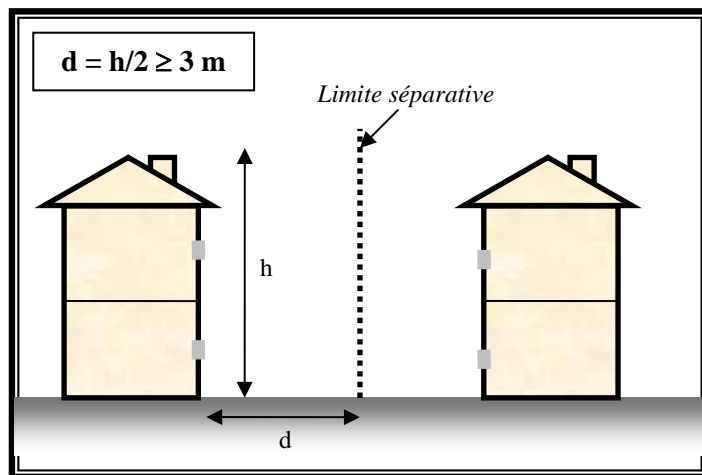
6.2. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large sur une longueur maximum de 20 mètres en retour sur la voie la plus étroite.

IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

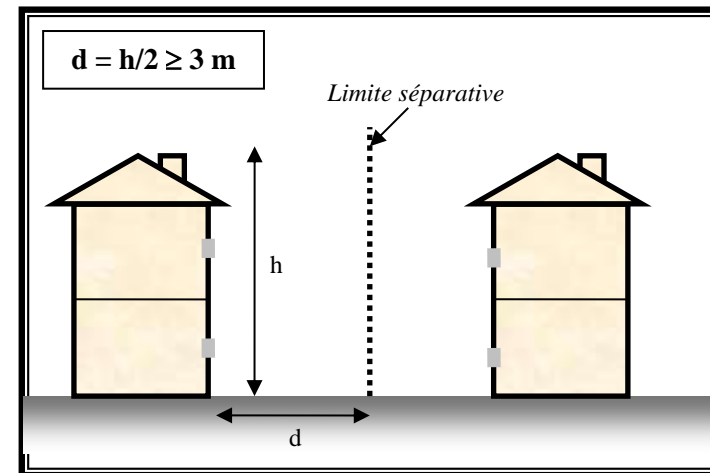
7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m dans le cas de vue directe.



Une tolérance de 2 m supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.



Une tolérance de 2 m supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

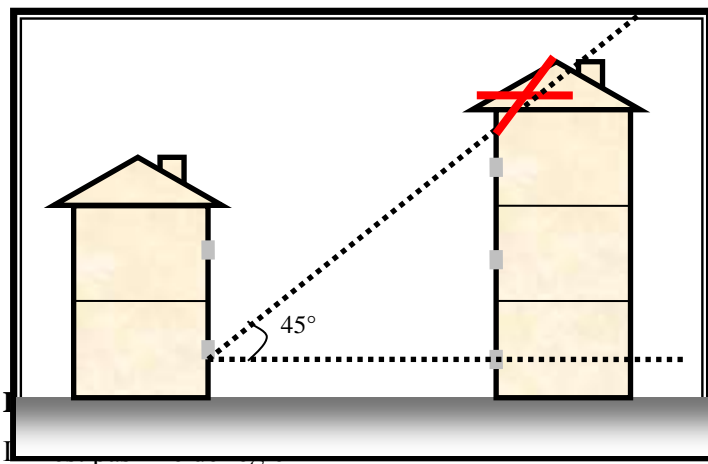
Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives, à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux limites des lots privatifs intérieurs aux opérations d'habitat groupé.

IAU 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



IAU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-cors ajourés, etc ...

Hauteur maximale :

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles IAU6 - IAU7 - IAU8, la hauteur maximale des constructions comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35°, est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale des constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35° est fixée à 8 mètres.

IAU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

11.3. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.4. Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

IAU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre et doivent être aménagées trois places de stationnement par logement, dont un emplacement non clos et non couvert de 5m de large minimum x 5m de profondeur minimum correspondant à 2 places de stationnement. Ces places seront implantées en limite d'alignement

Les besoins à prendre en compte sont :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation collective

. 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au minimum une place par logement.
Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

. 2 places de stationnement par logement.

12.3. Pour les bureaux :

. 1 place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

12.4. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors-oeuvre nette

. 1 place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette. Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

13.4. Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors oeuvre nette de plus de 1000 m², 10% de la surface de terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tiges.

Cette superficie sera d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés de terrain inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,25, sauf pour les opérations réalisées sous forme de ZAC, pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics, ni pour les équipements d'intérêt général, notamment les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

CHAPITRE 8 - ZONE IIAU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat. Son urbanisation est donc soumise à modification **préalable du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette zone est divisée en secteurs de zone IIAUa, IIAUb, IIAUc, correspondant à un ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation, du plus court au plus long terme.

Les secteurs de zones comportent les sites suivants :

IIAUa :

- Crévesec, les Glazières.

IIAUb :

- Les Grands Champs de Corroy, le Grand Réage de Corroy.

IIAUc :

- **Au sud de la zone urbaine actuelle, en limite d'INGRE, les lieux-dits des Abrès ;**
- Au sud, en limite sud de la ZAC des Forges, les lieux-dits du Vivier et du Bas de Corroy ;
- **Au nord-ouest, au nord de la Ferme d'Ormes, le lieu-dit du Bois d'Ormes ;**
- Au nord, entre la voie ferrée et la rue du Bois Girard, le lieu-dit du Bois de Gouchot ;
- Et à l'est de la voie ferrée, les lieux-dits les Maisons brûlées, les Hauts de Chabasses, la Borde, le Closeau, le Marchais du Coq.

Les secteurs du Bois d'Ormes et du Bois de Gouchot, sont soumis à l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, concernant les entrées de ville.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL

IIAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions de toute nature, sauf :
 - l'extension limitée des installations agricoles,
 - les extensions limitées de bâtiments d'habitation existants.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3. Les lotissements.
- 1.4. Les campings et les caravanings.
- 1.4. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.5. Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan.

IIAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 2.2. A l'intérieur du périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

IIAU 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

IIAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

IIAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

CHAPITRE 9 - ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la partie encore rurale du territoire communal.

Il convient d'y protéger et d'y encourager les activités agricoles et d'éviter le démantèlement et l'enclavement des exploitations.

Elle est divisée en deux secteurs pour tenir compte du passage de lignes électriques à haute tension qui entraînent notamment des limitations de hauteur.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions sauf :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- la restauration et l'aménagement des bâtiments existants en vue de l'habitation liée à l'exploitation agricole, à condition que cette transformation n'entraîne qu'une extension limitée.
- les installations classées si elles sont liées à l'activité agricole.
- les constructions nécessaires aux services publics de faible emprise (telles que poste de transformation électrique, locaux techniques, nécessaires à l'exploitation ou à la gestion des réseaux) de faible emprise et d'une hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit.

1.2. Les lotissements.

1.3. Les installations et dépôts sauf cas prévus en 1.1.

1.4. Les campings et la caravanings.

1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.

1.6. Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan.

1.8. Les carrières.

A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

2.3. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

2.4. La construction de piscines est autorisée à condition que celles-ci soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, etc ...

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

La création de forages particuliers est soumise à l'agrément des services compétents. Toutefois, dans un rayon de 200 m autour de l'emplacement réservé pour le futur cimetière, le branchement sur le réseau public est obligatoire.

4.2. Assainissement

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes règlementaires en vigueur (arrêté du 3 Mars 1982 et Règlement Sanitaire Départemental). Le projet d'assainissement individuel devra être étudié avant de déterminer l'implantation du bâtiment sur le terrain. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.3. Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

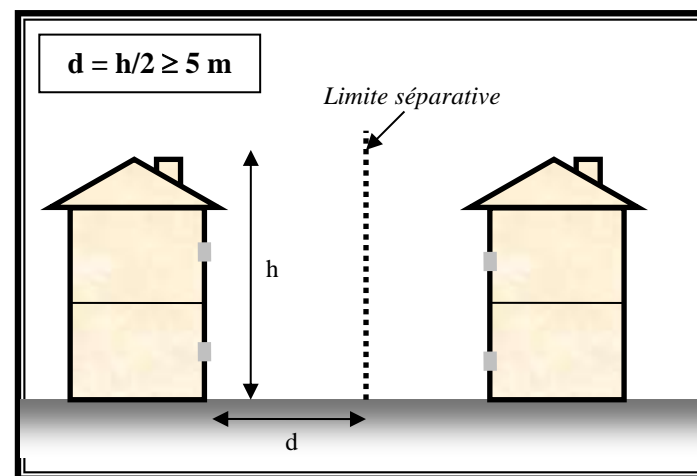
6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement existant ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer et à 10 m. au moins de l'axe de voirie.

6.3. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées en cas de reconstruction ou d'extension limitée de bâtiments existants.

6.4. Des constructions nécessaires aux services publics de faible emprise peuvent être autorisées à l'alignement de l'emprise publique.

A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

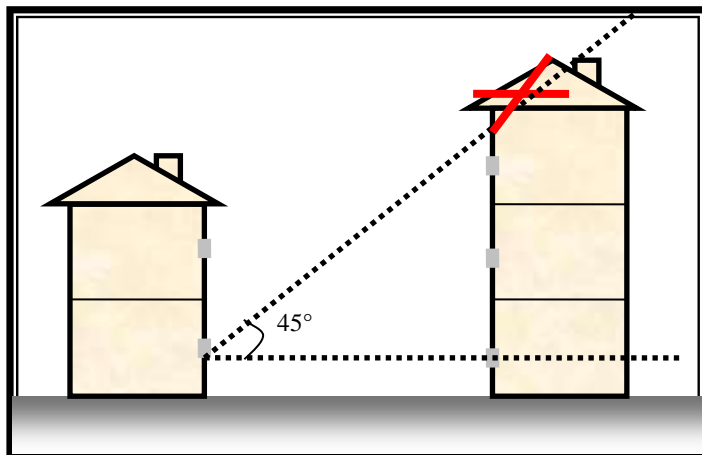
7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres, excepté pour les constructions nécessaires aux services publics de faible emprise qui pourraient être implantées en limite séparative.



Une implantation différente pourra être autorisée en cas de reconstruction ou d'extension limitée de bâtiments existants.

A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

Dans le **secteur Aa**, la hauteur des constructions à usage d'habitation doit être inférieure à une hauteur maximale.

Dans le **secteur Ab**, la hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés etc ...

Hauteur maximale

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles A 6 - A 7 et A 8 :

- dans le **secteur Aa**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35° est fixée à 9 mètres. Elle est fixée à 7 mètres si le toit a une pente inférieure à 35°.

- dans le **secteur Ab**, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 8 mètres.

A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. Sans objet.

11.3. Sans objet.

11.4. Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installation ou nécessité par l'activité agricole doit être assuré en dehors des voies.

A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

**SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

CHAPITRE 10 - ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de son rôle de coupure verte en milieu urbain et de protection par rapport à certaines nuisances (voie ferrée, voies bruyantes en entrées de villes...).

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur Na, dans lequel seules les constructions de faible emprise (abris jardin...) sont autorisées.

Ce secteur comprend une zone située entre la rue du Vivier et la rue Nationale.

- Le secteur Nb dans lequel toute construction est interdite.

On y trouve des bandes vertes situées le long de la voie ferrée, ou en entrée de ville le long de la RD955 ou encore une zone sous des lignes à haute tension dans le quartier des Forges et les principaux boisements de la commune.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2. Les activités industrielles de toute nature.
- 1.3. Les activités commerciales et artisanales.
- 1.4. Les ateliers, hangars, sauf ceux déjà construits.
- 1.5. Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- 1.6. Les campings et les caravanings.
- 1.7. Le stationnement des caravanes.
- 1.8. Les dépôts d'hydrocarbures.
- 1.9. Les dépôts de véhicules.
- 1.10. Les dépôts de matériaux.
- 1.11. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.12. Les parcs d'attractions.
- 1.13. Les élevages d'animaux.
- 1.14. Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.15. Les défrichements dans les espaces boisés classés.

N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Na, les constructions de faible emprise (abris de jardin...) et les reconstructions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dessertes de distribution (eau, électricité, éclairage public, téléphone, assainissement, gaz, télévision) devront être réalisées en souterrain et raccordées au réseau collectif.

Si la profondeur des réseaux collectifs d'assainissement ne permet pas le rejet direct des eaux usées ou pluviales, ces effluents seront évacués vers les réseaux collectifs par tout moyen de relevage nécessaire (pompes).

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Na, s'appliquent les articles suivants :

6.1. Les constructions doivent respecter les indications graphiques du Plan de Zonage.

6.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques. En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

6.3. Implantation des constructions par rapport aux espaces verts et chemins.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait d'au moins 3 m de la limite des chemins et des espaces verts,
- ou en limite des chemins et des espaces verts, avec une hauteur de 3m50 maximum en limite.

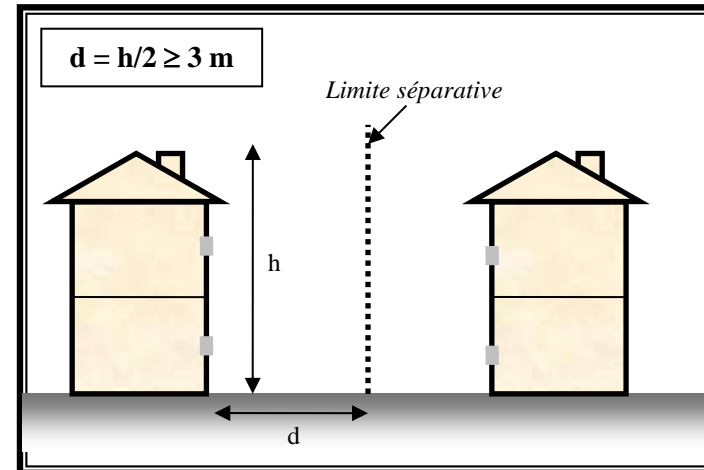
6.4. Les dispositions des alinéas 6-1, 6-2 et 6-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc.

N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Na, s'appliquent les articles suivants :

7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.



Une tolérance de 2 m supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ou présentant un intérêt architectural, peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m. Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition :

- que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m.

7.3. Les dispositions des alinéas 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc.

N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée pour les cas suivants :

- en cas de nouvelle construction, l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone doit être inférieure à 20 m² par unité foncière
- en cas de reconstruction de bâtiment, l'emprise au sol ne pourra dépasser celle de la construction antérieure.

N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na :

- en cas de nouvelle construction, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,5 m.
- en cas de reconstruction, la hauteur ne pourra pas dépasser celle de la construction antérieure.

N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Clôtures :

Dans tous les cas, les clôtures réalisées en plaques béton sont interdites.

11.1. Clôtures en limite avec le domaine public (voies, chemins, espaces verts publics) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage côté intérieur de la propriété,
- soit de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m surmontés ou non d'une partie ajourée,

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,80 mètres.

11.2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets surmontés ou non de barreaudage simple.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Aspect des constructions :

11.3. Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site. Aussi bien lors de la création de nouveaux bâtiments que de la reconstruction de bâtiments, les matériaux utilisés devront être soit semblables à ceux de la construction principale soit être du bois. En aucun cas, des constructions de type précaire ou des matériaux de récupération (tôle, bois contreplaqué...) pourront être autorisés.

11.4. Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

N 12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En cas de plantation existante, les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 11 - ZONE Nf

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone n'est pas destinée à être développée. Elle correspond à des hameaux éloignés des équipements publics ou à des constructions disséminées dans l'espace rural. La construction n'est pas interdite mais limitée par rapport au caractère naturel de l'espace dominant.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION
ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nf 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions de toute nature exceptées :
 - Les constructions à usage d'habitation.
 - Les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - L'extension limitée des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à condition qu'elle soit destinée à l'agrandissement ou à l'amélioration de locaux existants.
 - Les constructions nécessaires aux services publics (telles que poste de transformation électrique, locaux techniques nécessaires à l'exploitation ou à la gestion des réseaux) de faible emprise et d'une hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit.
- 1.2. Les activités industrielles et les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les lotissements.
- 1.4. Les campings et les caravanings.
- 1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Nf 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ne sont admises que si elles respectent les conditions prévues aux articles 4 et 5.

2.3. Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Nf 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.
- 3.5. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

Nf 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toutes les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes règlementaires en vigueur. Le projet d'assainissement individuel devra être étudié avant de déterminer l'implantation du bâtiment sur le terrain.

4.3. Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-deshuileur sera imposé.

4.4. Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications depuis le domaine public.

Nf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, tout terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 1000 m².

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour la reconstitution d'une surface de plancher équivalente après la destruction complète accidentelle d'une habitation.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain en cas d'extension limitée en continuité ou à proximité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain en cas de construction de bâtiment nécessaire aux services publics.

Nf 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement figurant au plan.

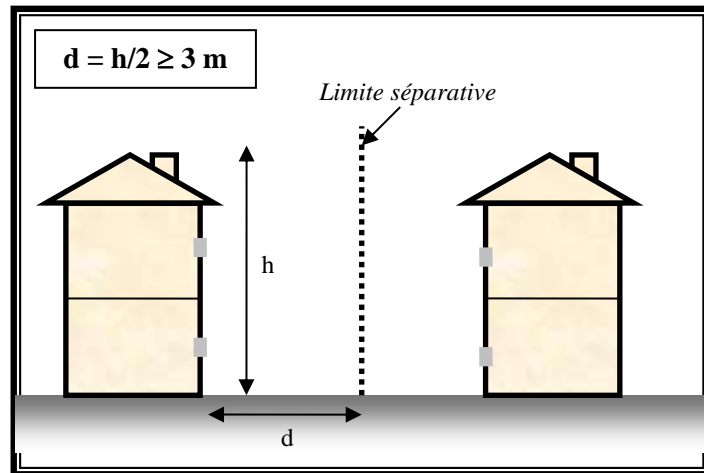
6.2. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et à moins de 5 m de l'alignement.

6.3. Exceptions faites aux articles 6.1. et 6.2., les constructions nécessaires aux services publics de faible emprise et d'une hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit, peuvent être implantées dans tous les cas de figure à l'alignement.

Nf 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximum de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.



Une tolérance de 2 m supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

7.2. Au-delà de 25 m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

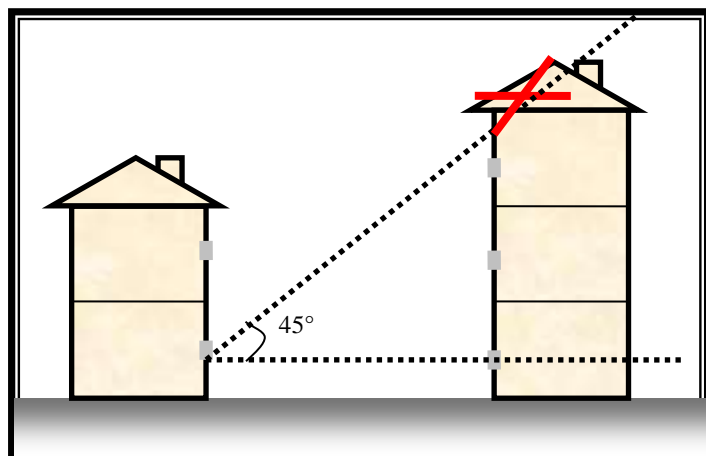
Une tolérance de 2 m supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres en limite séparative
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Nf 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Nf 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet..

Nf 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc ...

Hauteur maximale :

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles Nf 6, Nf 7 et Nf 8, la hauteur maximale des constructions comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35° est fixée à 9 mètres, la hauteur maximale des constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35° est fixée à 7 mètres.

Nf 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. 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.

11.2. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Nf 12 –STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, les besoins à prendre en compte sont de 2 places de stationnement par logement.

Nf 13 –ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

Nf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

14.2. Pour toute autre construction, il n'est pas fixé de C.O.S.

14.3 En cas de division de terrain et si les droits à construire, résultant de l'application du C.O.S., ont été utilisés partiellement ou en totalité pendant un délai de dix ans, alors il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.