

document n° 2

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

27 JUIN 2002



DEPARTEMENT DU CHER
COMMUNE DE SAINT-SATUR

REVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

arrêté le 28 février 2001

approuvé le 22 mars 2002

Modification 13/12/2007

REGLEMENT D'URBANISME

Modification amplifiée -> 24/06/09

atelier.ouhayoun @ wanadoo.fr

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

4, place de juranville - 18000 bourges - téléphone 02 48 65 02 38 - télécopie 02 48 69 04 91

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....page 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I - ZONE UB.....page 5

CHAPITRE II -ZONE UD.....page12

CHAPITRE III -ZONE UE.....page 18

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA.....page 23

CHAPITRE III - ZONE NC.....page 28

CHAPITRE IV - ZONE ND.....page 32

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste des sites archéologiques
repérés au plan de zonage.....page 34

ANNEXE 2

Classement sonore
des infrastructures de transports terrestres.....page 35

ANNEXE 3

Recommandations architecturales.....page 38

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

* Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-SATUR

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.O.S. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

* Les règles du P.O.S. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
- Article R 111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
- Article R 111.14.2 Protection de l'environnement.
- Article R 111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.O.S., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le Plan d'occupation des Sols est divisé en :

- **Zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

UB - zone urbaine de densité moyenne où prédomine une habitat urbain aggloméré, en ordre continu,

UD - zone urbaine à faible densité où prédominent les maisons individuelles,

UE - zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- **Zones naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

NA - zone d'urbanisation future,

NC - zone réservée à l'activité agricole.

ND - zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations ou de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

* **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans les zones urbaines ou naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'Urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.O.S. 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.

* L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

* Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 5 - RAPPELS

Sont soumis à autorisation :

- * Les installations et travaux divers (articles R442.1 et R 442.2) :
 - Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garage collectifs de caravanes,
 - Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).
- * Les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article L 430.1).

Sont soumis à déclaration préalable :

- * L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4. du Code de l'Urbanisme),
- * Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à 1 de l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme.
- * Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 442.2, alinéas m du Code de l'Urbanisme).

Espaces boisés classés

* Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les demandes de défrichement sont irrecevables. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Accès

* Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Protection du patrimoine archéologique

* Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le Directeur des Antiquités.

* Les sites ayant fait l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

Implantation des constructions au long de la RD 955

- Les prescriptions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, relatif à l'implantations des constructions au long des voies à grande circulation, ne s'appliquent pas à la RD 955, qui dans sa traversée de SAINT-SATUR n'est bordée que de zones urbanisées ou de zones naturelles inconstructibles.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB est la zone où se regroupe l'ensemble des fonctions urbaines constituant la structure centrale des villages de SAINT-SATUR, FONTENAY et SAINT-THIBAULT. C'est une zone d'urbanisation traditionnelle agglomérée en ordre continu, où La fonction résidentielle majoritaire, côtoie et s'imbrique avec les fonctions d'accompagnement, commerces, artisanat, équipements publics.

La zone UB est répartie en deux secteurs :

- Secteur UBa, recouvrant le centre historique de SAINT-SATUR, où les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.
- Secteur UBb, recouvrant les autres parties de la zone. Ce secteur comporte lui-même deux sous-secteurs UBb1 et UBb3, dans lesquels la construction est soumise aux prescriptions découlant des mesures de protection contre les risques d'inondation.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées, à l'exception des carrières,
- les équipements publics,

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère du village et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère du village et à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- Dans les sous-secteurs UBb1 et UBb3, les clôtures à condition de présenter sous le niveau des plus hautes eaux connues, des parties ajourées de section suffisante pour ne pas faire obstacle à l'expansion des crues.

* Dans les sous-secteurs UBb1 et UBb3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

- les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les carrières.

* Sont interdits dans les secteurs UBb1 et UBb3 :

- Les parties de constructions aménagées sous le niveau du sol naturel (sous-sol, caves),
- Les bâtiments d'activité entreposant ou fabriquant des produits dangereux ou polluants.

* Sont interdits dans le secteur UBb3 :

- les bâtiments d'équipement nouveau à caractère scolaire, hospitalier, sanitaire, social ou assimilés, ainsi que les bâtiment d'équipement à vocation de sécurité (centres de secours, gendarmerie).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

* **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* **Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* **Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

* **Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux

usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Les lotissements et les constructions comportant plus de 1 logement doivent dans tous les cas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'eau pluviale.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou lorsque les constructions ne peuvent être raccordées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

* Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le cas de constructions annexes ou dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, déjà pourvues d'un dispositif individuel d'épuration ou d'élimination.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

* Dans le secteur UBb, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

* Toutefois, en tous secteurs, des implantations entre l'alignement et 5 mètres de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 10 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

* Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* Au delà d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, seules sont admises en limite séparative, les constructions annexes, à conditions que leur hauteur sur la limite ne dépasse pas 3,50 mètres.

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

* L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à :

Dans le sous-secteur UBb1 :

- 30 % pour les habitations,
- 40 % pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou de service.

Dans le sous-secteur UBb3 :

- 10 % pour les habitations et leurs annexes,
- 20 % pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou de service.

* Dans les deux sous-secteurs, la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite d'une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.

* L'extension horizontale des constructions légalement implantées dans les deux sous-secteurs, antérieurement à la date de publication du Projet d'Intérêt Général pour la protection contre les risques d'inondation (26 décembre 1996), est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite de :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de l'emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités, y compris les services.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point de l'alignement opposé qui en est le plus proche ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, avec une tolérance de 1 m lorsque la hauteur ainsi calculée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- * La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, sauf pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- * Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique mentionnés au plan de zonage, la hauteur de toute partie ou élément de construction est limité à 8 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.
- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toiture) avec les constructions principales. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie au plus égale à 10 m², peuvent être réalisés en bois.
- * Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.
Le soubassement des clôture à claire-voie ne doit pas dépasser 0.60 mètre.
- * En limite séparative, les clôtures seront uniquement constituées de grillage avec ou sans soubassement, éventuellement doublé de haies.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.
- * Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu :

- pour les construction à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les construction à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.

* En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des construction projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires des stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements,

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

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.

* Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectif d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Néant

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Sans objet.

*

document n° 2

DEPARTEMENT DU CHER
COMMUNE DE SAINT-SATUR
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
approuvé le 22 mars 2002
**REGLEMENT D'URBANISME
DE LA ZONE UD MODIFIE**

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

1, rue védeau - 18000 bourges - téléphone 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

CHAPITRE II - ZONE UD

Zone d'habitat individuel de faible densité à dominante résidentielle, la zone UD recouvre essentiellement des secteurs d'habitat de type pavillonnaire récent (ordre discontinu).

La zone UD comporte deux sous-secteurs UD1 et UD 2, dans lesquels la construction est soumise aux prescriptions découlant des mesures de protection contre les risques d'inondation.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées,

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère de la zone et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère de la zone et à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- Dans les sous-secteurs UD1 et UD 2, les clôtures à condition de présenter sous le niveau des plus hautes eaux connues, des parties ajourées de section suffisante pour ne pas faire obstacle à l'expansion des crues.

* Dans le sous-secteur UD 2, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

- les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les carrières.

* Sont interdits dans les sous-secteurs UD1 et UD 2:

- Les parties de constructions aménagées sous le niveau du sol naturel (sous-sol, caves),
- Les bâtiments d'activité entreposant ou fabriquant des produits dangereux ou polluants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les lotissements et les constructions comportant plus de 1 logement doivent dans tous les cas être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'eau pluviale.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * A l'absence de réseau collectif d'assainissement ou lorsque les constructions ne peuvent être raccordées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.
- * Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le cas de constructions annexes ou dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, déjà pourvues d'un système d'épuration ou d'élimination.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- * L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 10 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- * Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

* Dans le sous-secteur UD1, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à :

- 30 % pour les habitations,
- 40 % pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou de service.

* Dans le sous-secteur UD 2, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à :

- 20 % pour les habitations,
- 30 % pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou de service.

* Dans les deux sous-secteurs, la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite d'une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.

* L'extension horizontale des constructions légalement implantées dans les deux sous-secteurs, antérieurement à la date de publication du Projet d'Intérêt Général pour la protection contre les risques d'inondation (26 décembre 1996), est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite de :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de l'emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités, y compris les services.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique mentionnés au plan de zonage, la hauteur de toute partie ou élément de construction est limité à 8 mètres au faitage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toiture) avec les constructions principales. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie au plus égale à 10 m², peuvent être réalisés en bois.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

Le soubassement des clôture à claire-voie ne doit pas dépasser 0.60 mètre.

* En limite séparative, les clôtures seront uniquement constituées de grillage avec ou sans soubassement, éventuellement doublé de haies.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

* Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être prévu :

- pour les construction à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- pour les construction à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.

* En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des construction projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires des stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements,

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

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

* Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectif d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

* Le C.O.S. de la zone est de 0.40. il est porté à 0.50 dans le cas de constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

*

CHAPITRE II - ZONE UD

Zone d'habitat individuel de faible densité à dominante résidentielle, la zone UD recouvre essentiellement des secteurs d'habitat de type pavillonnaire récent (ordre discontinu).

La zone UD comporte deux sous-secteurs UD1 et UD 2, dans lesquels la construction est soumise aux prescriptions découlant des mesures de protection contre les risques d'inondation.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées,

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère de la zone et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère de la zone et à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- Dans les sous-secteurs UD1 et UD 2, les clôtures à condition de présenter sous le niveau des plus hautes eaux connues, des parties ajourées de section suffisante pour ne pas faire obstacle à l'expansion des crues.

* Dans le sous-secteur UD 2, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

- les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les carrières.

* Sont interdits dans les sous-secteurs UD1 et UD 2:

- Les partie de constructions aménagées sous le niveau du sol naturel (sous-sol, caves),
- Les bâtiments d'activité entreposant ou fabriquant des produits dangereux ou polluants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES

*** Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux construction qu'elles devront desservir.

les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*** Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les lotissements et les constructions comportant plus de 1 logement doivent dans tous les cas être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'eau pluviale.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* A l'absence de réseau collectif d'assainissement ou lorsque les constructions ne peuvent être raccordées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

* Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le cas de constructions annexes ou dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, déjà pourvues d'un système d'épuration ou d'élimination.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 10 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

* Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* Au delà d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, seules sont admises en limite séparative, les constructions annexes, à conditions que leur hauteur sur la limite ne dépasse pas 3,50 mètres.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- * Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- * Dans le sous-secteur UD1, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 30 % pour les habitations,
 - 40 % pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou de service.
- * Dans le sous-secteur UD 2, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 20 % pour les habitations,
 - 30 % pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou de service.
- * Dans les deux sous-secteurs, la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite d'une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.
- * L'extension horizontale des constructions légalement implantées dans les deux sous-secteurs, antérieurement à la date de publication du Projet d'Intérêt Général pour la protection contre les risques d'inondation (26 décembre 1996), est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite de :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30 % d'augmentation de l'emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités, y compris les services.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique mentionnés au plan de zonage, la hauteur de toute partie ou élément de construction est limité à 8 mètres au faîtiage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toiture) avec les constructions principales. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie au plus égale à 10 m², peuvent être réalisés en bois.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

Le soubassement des clôture à claire-voie ne doit pas dépasser 0.60 mètre.

* En limite séparative, les clôtures seront uniquement constituées de grillage avec ou sans soubassement, éventuellement doublé de haies.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

* Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être prévu :

- pour les construction à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- pour les construction à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.

* En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des construction projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires des stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

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

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

* Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectif d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

* Le C.O.S. de la zone est de 0.40, il est porté à 0.50 dans le cas de constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent est autorisé lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150 m² de plancher hors œuvre d'habitation. Le dépassement est possible jusqu'à obtention de cette surface, sous réserve du respect des articles UD 1 à UD 13.

* Le dépassement est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332.1 à R 332.14.

*

CHAPITRE III - ZONE UE

la zone UE est une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Elle comporte deux sous-secteurs UE 1 et UE 2 dans lesquels la construction est soumise aux prescriptions découlant des mesures de protection contre les risques d'inondation.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ou aux fonctions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif nécessaires aux établissements admis dans la zone,
- les lotissements industriels,
- les installations classées, à l'exception des carrières,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- Les installations classées, à condition que leur localisation permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.

* S'ajoutent aux conditions énumérées ci-dessus, dans les sous-secteurs UE1 et UE 2, les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, de comporter un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de ne comporter aucun aménagement au-dessous du niveau du sol naturel (sous-sol, cave).
- pour les clôtures, de présenter sous le niveau des plus hautes eaux connues, des parties ajourées de section suffisante pour ne pas faire obstacle à l'expansion des crues.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

* Sont en outre interdits, dans les sous-secteurs UE1 et UE 2, les bâtiments d'activité entreposant ou fabriquant des produits dangereux ou polluants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3.50 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

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

* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

Le long de la RD 955, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Les accès sont limités à un seul par propriété et interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation puisse être mis en œuvre en accord avec les autorités compétentes.

Les autres constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

* Assainissement - Eaux usées :

les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées domestiques doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés. Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou lorsque les constructions ne peuvent être raccordées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées domestiques.

* Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le cas de constructions annexes ou dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, déjà pourvues d'un système d'épuration ou d'élimination.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement. Cette distance est ramenée à 5 m pour les activités artisanales ou de services et pour les habitations admises dans la zone. Dans tous les cas, des distances inférieures pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation du bâti existant.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les postes de garde, les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 10 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout du toit.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

* Les constructions et installations de toute nature peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.

* Dans le cas d'une implantation en limite séparative, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

* Dans tous les cas, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UE.

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

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

* Une distance minimale de 6 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

* Dans le sous-secteur UE1 l'emprise au sol des constructions nouvelles par rapport à la superficie d'un îlot de propriété est limité à :

- 30 % pour les habitations,
- 40 % pour les constructions à usage d'activité.

* Dans le sous-secteur UE 2 l'emprise au sol des constructions nouvelles par rapport à la superficie d'un îlot de propriété est limité à :

- 20 % pour les habitations,
- 30 % pour les constructions à usage d'activité.

* Dans les deux sous-secteurs, la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite d'une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.

* L'extension horizontale des constructions légalement implantées dans les deux sous-secteurs, antérieurement à la date de publication du Projet d'Intérêt Général pour la protection contre les risques d'inondation (26 décembre 1996), est autorisée au-delà des possibilités de construire définies par les coefficients d'emprise au sol ci-dessus, dans la limite de :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de l'emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités, y compris les services.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique, la hauteur de toute partie ou élément de construction est limité à 8 mètres au faitage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

* Le stationnement des véhicules de service, du personnel et des visiteurs correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

* Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal et des plantations d'arbres ou d'arbustes.

* Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

* Les aires des stationnement doivent être plantées d'arbres et entourées d'un écran végétal. Celles dont la superficie est supérieure à 2 000 m² doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres et de haies.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Néant.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Sans objet.

*

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

La zone NA est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation future.

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
 - les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations, ainsi que les installations classées liées à ces opérations,
 - les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ou aux fonctions d'entrepôt,
 - les équipements publics de route nationale ainsi que les installations
- * Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : *d'intérêt général*
- Les constructions et installations sont admises à condition d'être incluses dans un plan d'ensemble et que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone.
 - les constructions et installations devront être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article précédant sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX*** Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau pluviale.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres de l'alignement peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 10 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

* Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* Au delà d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, seules sont admises en limite séparative, les constructions annexes, à conditions que leur hauteur sur la limite ne dépasse pas 3,50 m à l'égout du toit.

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique, la hauteur de toute partie ou élément de construction est limité à 8 mètres au faitage.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toiture) avec les constructions principales. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie au plus égale à 10 m², peuvent être réalisés en bois.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

Le soubassement des clôture à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

* En limite séparative, les clôtures seront uniquement constituées de grillage avec ou sans soubassement, éventuellement doublé de haies.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

* Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être prévu :

- pour les construction à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- pour les construction à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

* Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectif d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

* Le C.O.S. de la zone est de 0,40. Il est porté à 0,50 dans le cas de constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

*

CHAPITRE III - ZONE NC

La zone NC est une zone réservée à l'activité agricole, à dominante viticole.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, ou leur changement d'affectation pour un usage d'habitat et de ses annexes,
- les constructions annexes des habitations existantes,
- les constructions à usage d'habitation ou d'activités liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 10 m²,
- les installations classées liées à l'exploitation agricole,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,

* Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'habitation, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments,
- les petites constructions nécessaires à l'activité viticole,
- Les installations classées liées à l'activité agricole, à l'exception des carrières, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

* **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

* **Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale 10 mètres de l'alignement. Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

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

* Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique, la hauteur de toute partie ou élément de construction est limité à 8 mètres au faitage.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage. La réalisation de hangars doit faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

* Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Néant.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Sans objet.

*

CHAPITRE IV - ZONE ND

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de l'intérêt des paysages et pour maintenir des éléments de discontinuité entre les secteurs constructibles. Il s'agit également d'une zone où les risques d'inondation justifient d'une protection stricte.

La zone ND comporte deux secteurs :

- secteur NDa, de protection du paysage,
- secteur NDb, de risque naturel, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs NDb3 et NDb4, dans lesquels la construction est soumise aux prescriptions découlant des mesures de protection contre les risques d'inondation.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 10 m²,
- les constructions et installations destinées aux équipements sportifs et de loisir, à l'exception des structures permanentes d'hébergement,
- les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes ou admises dans la zone,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,

* Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, s'il est avéré que leur localisation dans la zone est impérative,
- Dans les secteurs NDb3 et NDb4 :
 - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement du service public qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, station de pompage,
 - les clôtures à condition de présenter sous le niveau des plus hautes eaux connues, des parties ajourées de section suffisante pour ne pas faire obstacle à l'expansion des crues.
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de conserver une emprise au plus égale à celle des bâtiments préexistants.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

* Dans le sous-secteur NDb4, les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans le dernier alinéa de l'article précédent.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES***** Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

*** Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX*** Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale 10 mètres de l'alignement.

* Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

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

* Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

* Dans le sous-secteur ND_{b3}, l'extension horizontale des constructions légalement implantées antérieurement à la date de publication du Projet d'Intérêt Général pour la protection contre les risques d'inondation (26 décembre 1996), est autorisée dans la limite de :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de l'emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement.

ARTICLE ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur d'une construction d'habitation, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique, la hauteur de toute partie ou élément de construction est limité à 8 mètres.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

* Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Néant.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Sans objet.

*

ANNEXE 1

**MINISTERE DE LA CULTURE
PREFECTURE DE LA REGION CENTRE
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES**

Service Régional d'Archéologie

LISTE DES SITES ET INDICES DE SITES ARCHEOLOGIQUES
RECENSES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
SAINT-SATUR

SITE	LIEU DIT	NATURE/DATATION DES SITES
1	SAINT-THIBAULT	Vestiges d'une agglomération gallo-romaine

ANNEXE 2

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

1 - PREAMBULE

L'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres constitue le dernier maillon réglementaire permettant la mise en application de l'article 13 de la loi relative à la lutte contre le bruit. Il vient compléter le dispositif de prévention des nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres.

Le classement par le préfet de toutes les infrastructures bruyantes permet d'assurer une information systématique des constructeurs et des candidats à la construction sur la potentialité de gêne due aux transports terrestres. Pour cela, les secteurs affectés par le bruit seront reportés dans les plans d'occupation des sols et les pétitionnaires en seront informés dans les certificats d'urbanisme. Le constructeur disposera ainsi des éléments de détermination de l'isolement acoustique nécessaires pour protéger les bâtiments du bruit.

2 - LA LUTTE CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. C'est le bruit des transports qui est le plus fortement ressenti, même si ce n'est pas celui qui engendre le plus de plaintes spontanées, celui-ci étant souvent considéré comme une fatalité.

La loi sur le bruit du **31 décembre 1992 a fixé** les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

* Les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi sur le bruit, décret 95-22 du 9 Janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995) ;

* Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi sur le bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

Parallèlement à ce dispositif qui s'adresse aux nouvelles constructions, des plans de résorption des situations de gêne sonore existantes (« points noirs bruits ») sont mis en place par les pouvoirs publics.

L'article 13 de la loi sur le bruit a défini les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux :

* Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures ;

* Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore.

3 - PRESENTATION DU DECRET 95-21 DU 9 JANVIER 1995 ET DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996

L'article 13 de la loi sur le bruit, précisé par le décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures. Ces principes sont basés sur deux étapes : l'une concerne l'urbanisme et l'autre la construction.

* En matière d'urbanisme, les infrastructures sont classées en fonction de leur niveau d'émission sonore et les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les P.O.S.

* En matière de construction, lorsqu'un bâtiment est prévu dans un secteur de nuisance reporté au P.O.S., le constructeur doit respecter des dispositions techniques aptes à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant.

Les principales innovations apportées par les nouveaux textes en vigueur sont ainsi

* Le report du classement des infrastructures dans les POS devient obligatoire,

* Les voies sont classées en cinq catégories, ce qui permet une meilleure précision dans la détermination de l'isolement requis.

* Le classement est établi en prenant en compte à la fois les niveaux sonores émis par l'infrastructure de jour et de nuit,

* C'est le constructeur du bâtiment qui calcule l'isolement requis et non plus le service instructeur du permis de construire,

* On introduit la notion de « secteur de nuisance » qui doit être reporté dans les POS, leur largeur étant de 300 m maximum de part et d'autre d'une voie classée,

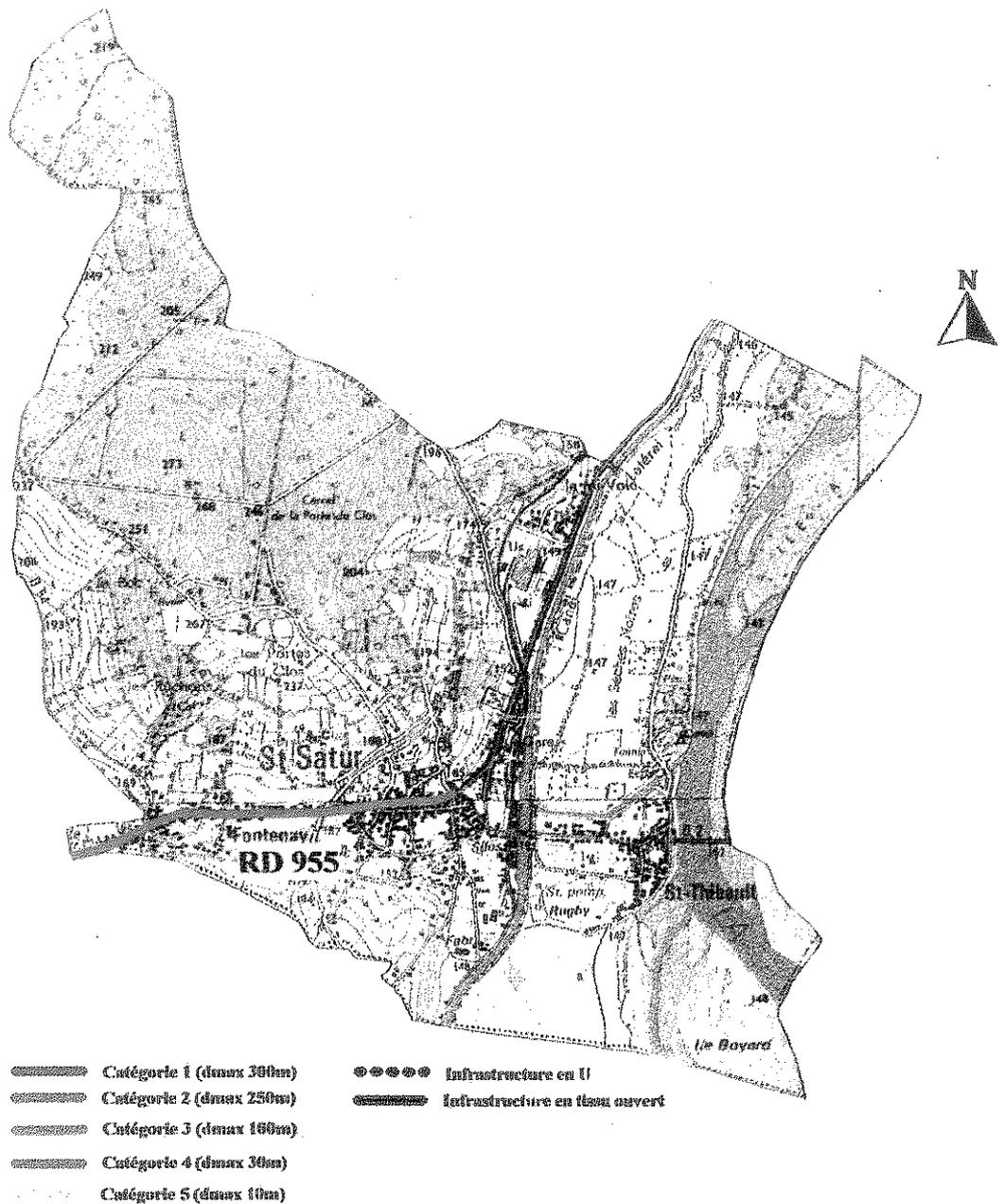
* Les projets de voies nouvelles ou de modifications de voies existantes doivent également être classées le plus en amont possible,

* Les constructeurs et les acquéreurs sont informés de l'existence d'un classement et des secteurs de nuisance par le biais du POS et du certificat d'urbanisme.

Les niveaux ont permis de déterminer la catégorie de l'infrastructure, selon cinq classes et la largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.

Niveau sonore de référence L _{Aeq} (6h-22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	1	d = 300m
76 < L < 81	2	d = 250m
70 < L < 76	3	d = 100 m
65 < L < 70	4	d = 30m
60 < L < 65	5	d = 10 m

Ici, il convient de rappeler que la largeur maximale de 300 m par exemple (catégorie 1) s'entend comme 2 x 150 m de part et d'autre de l'infrastructure.



ANNEXE 3

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Le présent cahier de recommandations architecturales a pour ambition de susciter la réalisation de constructions, en harmonie avec la forme urbaine et l'architecture traditionnelle existante.

Il convient cependant de construire des maisons du XXe siècle et non de pasticher une architecture du passé et l'on n'hésitera pas à utiliser des matériaux d'aujourd'hui (aluminium ou PVC pour les menuiseries extérieures par exemple).

Le volume

L'expérience montrant que les maisons construites sont généralement du type « rez-de-chaussée + combles habitables », il est recommandé, pour les maisons de grande surface de rechercher un développement horizontal des planchers, plutôt qu'une organisation verticale, chaque fois que les dimensions du terrain le permettront.

Sauf cas particulier, les toitures seront à deux versants. Leur faitage sera parallèle à la voie de desserte

La toiture des constructions annexes accolées à la construction principale aura la même pente et la même orientation.

On retiendra plutôt la solution du garage construit sur le terrain naturel, de préférence au garage en sous-sol, qui entraîne une rampe d'accès en façade souvent disgracieuse.

Les constructions annexes seront, si possible, accolées à la construction principale.

Les constructions seront implantées sur le niveau du terrain naturel. On évitera en particulier la réalisation de buttes artificielles, masquant un faux sous-sol à peine enterré.

Le style

On évitera les pastiches d'architectures étrangères à la région, comme les références appuyées à une architecture faussement rurale, rustique ou passéiste. Il conviendra d'éviter par exemple les linteaux cintrés, témoignage d'une architecture révolue.

Les éléments de décor, s'il y en a, doivent découler du choix constructif et non pas être des éléments factices, plaqués. En particulier les fausses structures bois à remplissage briques, de type « solognot », rapportées sur une façade généralement en parpaings (donc d'une toute autre famille constructive) sont à proscrire. Sont également à éviter les linteaux bois faussement rustiques qui alourdissent inutilement les façades.

Les différentes façades de la maison doivent être traitées dans le même esprit et utiliser le même vocabulaire architectural et les mêmes matériaux. De même, les constructions annexes devront être réalisées dans le même esprit et avec les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les lucarnes, s'il y en a, devront être de type maçonné et non à encadrement de bois. Les chiens-assis sont à éviter.

Les ouvertures de type " VELUX " doivent être encastrées et ne pas être en saillie par rapport au plan de la toiture.

Les matériaux

Aucun matériaux n'est proscrit a priori, pour peu qu'il soit adapté à la construction de maisons d'habitation et que sa mise en oeuvre soit de qualité.

Cependant, dans un soucis d'harmonie générale (et non d'uniformité), il est recommandé pour les éléments dominants des constructions d'opter :

- en façade pour les enduits grattés de ton pierre
- en toiture pour la tuile ou l'ardoise (ou matériaux similaires).

Les clôtures

Il est recommandé de concevoir des clôtures de forme simple, composées le cas échéant d'un mur bahut ne dépassant pas 60 cm et pouvant être surmonté d'une partie ajourée en bois, PVC ou grillage.

Il serait souhaitable que l'élément végétal soit largement dominant dans la composition des clôtures et notamment en limite séparatives.

Il est rappelé que les clôtures font l'objet d'une autorisation (déclaration de travaux). Il serait souhaitable, lorsque cela est possible, que le dépôt de la déclaration de travaux relative à la clôture coïncide avec celui de la demande de permis de construire propre à la maison.

*