



Direction générale
des services techniques

Service Études Urbaines

Plan d'Occupation des Sols

Pièce N° 3 Règlement

Modification 02 - Parc Bas Carbone

Approuvée le 24 septembre 2015

Hôtel de la
Communauté
d'Agglomération

6, rue Saint-Michel
CS 41287
17086 LA ROCHELLE
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00
Fax : 05 46 30 34 09
www.agglo-larochelle.fr
accueil@agglo-larochelle.fr



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
GENERALITES	11
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	11
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	18
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	19
GENERALITES	19
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	19
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	25
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
GENERALITES	27
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	27
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	35
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	37
GENERALITES	37
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXA.....	43
CARACTERE DE LA ZONE UXA.....	43
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UXA.....	43

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA.....	53
GENERALITES	53
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	54
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	54
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	56
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB	59
GENERALITES	59
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	59
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	60
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	64
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	67
GENERALITES	67
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	67
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	68
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	72
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND.....	73
GENERALITES	73
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	73
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	75
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	79
TITRE 4 - ANNEXES.....	81
ANNEXE 1 - RAPPEL CONCERNANT L'ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS.....	81
ANNEXE 2 - RAPPEL DE CERTAINES REGLEMENTATIONS CONCERNANT LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	81
ANNEXE 3 - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES, AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	83
ANNEXE 4 - MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL.....	83
ANNEXE 5 - RAPPEL CONCERNANT LES TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER ET A CREER	83
ANNEXE 6 - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION.....	85
ANNEXE 7 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES.....	85
ANNEXE 8 - PARTICIPATION POUR NON REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	85

PREAMBULE

REGLEMENT INITIAL

Le règlement du plan d'occupation des sols de la commune de LAGORD a été élaboré à l'origine, dans le cadre du groupement d'urbanisme de LA ROCHELLE, comprenant les communes suivantes :

ANGOULINS SUR MER - AYTRE - CHATELAILLON - DOMPIERRE SUR MER - L'HOUMEAU - LAGORD
LA JARNE - NIEUL SUR MER - PERIGNY - PUILBOREAU - LA ROCHELLE - SAINT-ROGATIEN
SAINT-XANDRE

Ce règlement avait été approuvé le 30 juillet 1979 par l'ensemble des communes du groupement d'urbanisme.

REGLEMENT REVISE

En application de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 et suivantes, relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, les documents d'urbanisme des communes membres du SIVOM de LA ROCHELLE, devenu COMMUNAUTE DE VILLES par arrêté préfectoral du 31 Décembre 1992, sont désormais élaborés dans le cadre des prérogatives de cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) ayant compétence en matière d'urbanisme.

Une modification du plan d'occupation des sols de la commune de LAGORD avait été approuvée le 9 novembre 1987, par délibération du Comité Syndical du SIVOM. Elle avait comporté des modifications du règlement initial, notamment :

- une individualisation du règlement conformément à la loi du 7 janvier 1983 déjà citée,
- une modification du libellé des articles en application de la circulaire du 11 mai 1984 relative à la présentation des règlements et documents graphiques des P.O.S.,
- divers ajustements demandés, d'une part par des administrations concernées, d'autre part par la commune de LAGORD ou le SIVOM de LA ROCHELLE.

D'autres ajustements ont été apportés à l'occasion d'une révision prescrite le 13 novembre 1989 et approuvée le 16 mai 1994.

De nouveaux ajustements sont apportés dans le cadre de la modification prescrite le 20 janvier 1996. Ces ajustements sont détaillés dans la notice explicative de révision du POS (pièce n° 0) , qui complète le rapport de présentation initial du POS, au même titre que les notices des révisions ou modifications précédentes.

De plus, par arrêté du 15 décembre 2000, les fuseaux de nuisances sonores des infrastructures routières ont été mis à jour selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999.

Enfin par arrêté du 7 septembre 2001, le document graphique de zonage a été mis à jour pour reporter le périmètre de la ZAC de la Plouzière approuvée par délibération du 26 juillet 2001.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LAGORD.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs de Plans d'Occupation des Sols figurant sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000° et 1/2000°.

Comme toutes les communes de l'agglomération, la commune de LAGORD est comprise dans le périmètre du S.D.A.U. de l'agglomération de La Rochelle. Le plan d'occupation des sols doit donc être compatible avec le Schéma Directeur approuvé par arrêté du Préfet de Région en date du 5 juillet 1979, modifié par arrêté préfectoral du 15 septembre 1988, mis en révision le 12 juillet 1995 par délibération du Syndicat Mixte pour le Schéma Directeur de l'Agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. - CODE DE L'URBANISME :

Les règles du plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 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 et R 111.21, qui restent applicables.

2. - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, instituées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe n° 4.4 et qui sont reportées, à titre indicatif, sur le document graphique n° 4.4.3.

3. - AUTRES LEGISLATIONS :

S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- **Les espaces naturels sensibles:** Les dispositions des articles L 142.1 et R 142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur le territoire de la commune, la taxe départementale des espaces naturels sensibles étant perçue à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occuper le sol.
- **le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)** Article L 211.1 à 4 et R 211.1 à 9, institué par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et le décret n° 87-284 du 22 avril 1987. Le droit de préemption dévolu à la Communauté de Villes à l'occasion d'une cession s'applique dans les zones urbaines

(zones U) et les zones d'urbanisation future (zones NA et 1NA) telles que délimitées par délibération du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire.

. **Plan des Fuseaux de nuisances sonores** : pièce n° 4.5.2. :

Les dispositions de la loi N°92-1444 du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 relatives au classement des infrastructures de transports terrestres ont été rendues applicables à la commune par l'arrêté préfectoral du 15 septembre 1999 qui a établi la liste et le catégories des voies routières concernées sur le territoire de la commune.

Ces dispositions prévoient notamment que :

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Toutes les zones d'habitation, existantes ou à créer, comprises dans les fuseaux de nuisances sonores, feront l'objet de prescriptions d'isolement acoustique lors de la délivrance de permis de construire ou d'étude particulière, lors de plans d'aménagement de zone.

Les fuseaux de nuisances sonores font l'objet d'un plan spécifique N° 4.5.2. et sont reportés sur le document graphique des prescriptions particulières annexe n° 4.9.3 au 1/5000°.

. **Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de LA ROCHELLE - ILE DE RE** :

Les articles L 147.1 à 6 prévus par la loi du 11 Juillet 1985 sont applicables au voisinage de l'aérodrome dans les conditions définies par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1976. Ces dispositions prévoient notamment :

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les règles d'urbanisme, de construction ou d'habitation. Le plan d'exposition au bruit fait partie du plan des nuisances sonores, annexe n° 4-5 du POS, qui sont reportées sur le document graphique pièce n° 2 au 1/2000.

. **Les risques naturels prévisibles** : En application des articles L 121.10 et L 123.1, ainsi que de la loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement, les plans d'occupation des sols délimitent les zones à l'intérieur desquelles il convient de prendre en considération l'existence de risques naturels prévisibles. Préalablement à l'institution de servitudes d'utilité publique dans les conditions de l'article L 126.1; sont délimités à titre provisoire et préventif, des périmètre susceptibles d'être soumis à des risques naturels prévisibles. Ces zones sont reportées sur le document graphique des prescriptions particulières annexe n° 4.9.3 au 1/5000° et font l'objet des dispositions énoncées dans la notice explicative n° 4.9.2, des mesures spécifiques pouvant, le cas échéant, être prescrites à l'occasion de la délivrance des autorisations d'utiliser le sol.

. **Les espaces boisés classés à conserver** : les plans comportent des espaces classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende. Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Toutefois, le tracé des haies en espaces boisés classés est indicatif et ne peut tenir compte ni des largeurs réelles, ni des accès existants.

. **L'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 concernant les découvertes archéologiques**, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Les permis de construire concernant les parcelles contenues dans le périmètre archéologique délimité sur le plan des périmètres de prescriptions particulières annexe n° 4.9.3, seront obligatoirement transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

4. - LOTISSEMENTS :

Dans les conditions fixées par la Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, et du Décret N° 86-514 du 14 mars 1986 (Article L 315.2.1 et R 315.44 à 46), les règles d'urbanisme contenues dans **les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années** à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

5. - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

A compter du 1^{er} janvier 1997, les prescriptions définies à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 2 février 1995 s'appliquent le long de la route **express R.N.137**, en dehors des espaces urbanisés de la commune.

6. - LOI SUR L'EAU :

Les règles relatives à la desserte par les réseaux, définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols de LAGORD est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000° et 1/2000°.

De plus, par délibération du Conseil Municipal de LAGORD en date du 26 Juillet 2001, à été approuvée la ZAC de la Plouzière dont le périmètre est reporté par arrêté de mise à jour en date du 7 Septembre 2001.

1. - ZONES URBAINES :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- . la zone **UB**.
- . la zone **UD** constituée du secteur **Uda**.
- . la zone **UE** comprenant les secteurs **UEa** et **UEb**.
- . la zone **UX**.
- . la zone **UXA** comprenant les secteurs **UXAa**, **UXAb**, **UXAc** et **UXAd**.

2. - ZONES NATURELLES :

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- . la zone **NA** comprenant les secteurs **NAa**, **NAd**, **NAt**, et **NAx**.
- . la zone **1NA**.
- . la zone **NB**.
- . la zone **NC**.
- . la zone **ND** comprenant le secteur **NDa**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Dans les conditions de l'article L 123.1.12 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures font l'objet d'un avis de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'utiliser le sol.
2. Les dispositions des articles 1, 2, 14 et 15 de chacune des zones citées ci-dessus ne peuvent faire l'objet, ni d'adaptation ni de dérogation.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINES NATURES DE CONSTRUCTIONS

1. La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations sur avis motivé de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'utiliser le sol.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
3. Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées sur avis motivé du Maire dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan d'occupation des sols, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Ces constructions peuvent faire l'objet de dispositions particulières de hauteur ou d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux, les autres règles de la section II de la zone concernée devant alors être respectées.
4. L'implantation des abris de jardin dont la surface est inférieure à 5m² peut éventuellement être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, à l'alignement de certaines emprises publiques, ou d'usage public, indépendamment des règles générales d'implantation de la zone concernée.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UXA ou naturelles délimitées par les documents graphiques, l'obligation d'aménager des aires de stationnement aériennes ou couvertes est prescrite selon les nombres et modalités ci-après. Ces dispositions générales peuvent être complétées par des dispositions spécifiques à chaque zone ou pour certaines natures d'utilisation du sol.

1. - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité des lieux d'usage. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

2. - IL EST EXIGE :

- 2.1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - 1 place de stationnement par logement inférieur à 3 pièces.
 - 1,5 place de stationnement par logement de 3 pièces et plus.
- 2.2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
 - 1 place de stationnement sur la propriété pour chaque logement de moins de 30 m² de surface hors œuvre nette ou de 2 pièces et moins.
 - 2 places de stationnement sur la propriété pour chaque logement de plus de 30 m² de surface hors œuvre nette ou de plus de 2 pièces.
- 2.3. Dans les lotissements d'habitations individuelles et dans les groupements d'habitations individuelles :
 - ½ place supplémentaire par logement en bordure des voies de desserte, et implantée de manière à ne pas gêner la circulation.
- 2.4. Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités tertiaires, y compris les bâtiments et services publics :
 - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- 2.5. Pour les établissements industriels :
 - 1 place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.
 - Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
 - ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.
- 2.6. Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les établissements d'accueil sanitaire :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.
- 2.7. Pour les établissements commerciaux courants :
 - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- 2.8. Pour les hôtels, restaurants et établissements recevant du public :
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres.
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, bar et autres locaux d'accueil.
 - Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis, autocars et poids lourds.
- 2.9. Pour les établissements d'enseignement du premier degré :
 - 1 place de stationnement par classe.
- 2.10. Pour les établissements d'enseignements du deuxième degré :
 - 2 places de stationnement par classe.
- 2.11. Pour les établissements d'enseignements supérieurs et universitaires:
 - 1 place de stationnement pour 3 étudiants.

3. - MODALITES D'APPLICATION :

- 3.1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.
- 3.2. L'application des règles définies ci-dessus peut faire l'objet de modulations en plus ou en moins, lorsque la proximité ou la juxtaposition d'établissements de natures semblables peut conduire à des simultanités ou des complémentarités d'usages, notamment pour les équipements publics, universitaires ou sportifs, les ensembles commerciaux, ou les ensembles d'habitations collectives locatives. Ces modulations doivent faire l'objet d'une notice justificative, établie par le pétitionnaire, motivant l'avis de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'occuper le sol.
- 3.3. Pour les immeubles et établissements restaurés, réhabilités, aménagés ou étendus, sans changement de destination, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- 3.4. Pour les immeubles et établissements, ou parties d'immeubles et établissements, reconstruits après démolition partielle ou totale, sauf après sinistre, la réalisation de places de stationnement sera exigée comme en matière de construction neuve, selon les dispositions des paragraphes ci-dessus, sans tenir compte des surfaces de planchers anciens et démolis.
- 3.5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même, pour des raisons techniques ou des dispositions urbanistiques ou architecturales justifiées, aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations :
 - soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, pour le périmètre déterminé, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L 421-3 du Code de l'Urbanisme),
 - soit en justifiant d'aires de stationnement privées dans un rayon de 300 m environ.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB caractérise le tissu urbain du centre ancien de la Commune, dont les espaces construits sont relativement homogènes. Cette homogénéité est définie en partie par des constructions disposées généralement en ordre continu en bordure des voies. Leur aspect extérieur, ainsi que leur volume, sont sensiblement identiques.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Préservation du caractère ancien de bourg et renforcement du son rôle de centre polarisateur.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT NOTAMMENT AUTORISES DANS LA ZONE UB :

- 1.1. les constructions à usage d'habitation et de stationnement.
- 1.2. les équipements collectifs, administratifs ou d'intérêt général.
- 1.3. les constructions à usage de commerce, de bureau, de service et les hôtels.
- 1.4. les constructions à usage d'artisanat non classées.
- 1.5. les lotissements.
- 1.6. les clôtures.
- 1.7. les aires de stationnement ouvertes au public (article R 442-2 b).

2. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE UB :

- 2.1. l'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- 2.2. les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
- 2.3. les ateliers de réparation automobile, les postes de peinture et de distribution de carburants, à condition que la superficie développée de plancher hors œuvre n'excède pas 500 m².
- 2.4. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toutes natures sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE UB :

1. Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2 a, et c du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe.
2. l'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
3. les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - ACCES :

- 1.1. Les accès automobiles sur les voies piétonnes ou pistes cyclables sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc..

2. - VOIRIE :

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant un ou plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes. Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.

- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées, si des dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - EAU :

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

2. - ASSAINISSEMENT :

2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

2.2. Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

3. - EAUX PLUVIALES :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code Civil).

3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

4. - AUTRES RESEAUX :

4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. Dans le cas de restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

4.3. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- . téléphone ou télédistribution éventuelle.
- . éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains, au regard de leur constructibilité, ne sont pas réglementées.

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

1. Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles sur une unité foncière non bâtie doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public.
2. Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes de part et d'autre, est implantée en retrait par rapport aux emprises définies ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut être soit autorisée, soit imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique à l'alignement de l'une des constructions voisines. Ce retrait ne doit cependant jamais être supérieur à 5 m.
3. Lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m², ou que l'opération justifie des dispositions d'ensemble architecturales ou urbanistiques, les constructions nouvelles de toutes natures peuvent être implantées soit en limite des emprises définies ci-dessus, soit en retrait par rapport à ces limites.
4. L'extension d'une construction existante pourra être soit autorisée, soit imposée, en avancée par rapport à sa façade sur rue, si cette extension ne porte pas atteinte au caractère architectural ou urbanistique des lieux environnants.

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

1. - DANS UNE BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR :

mesurée à partir de l'alignement des voies ou du retrait défini à l'article UB 6:

- 1.1. Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en observant une marge de reculement. Le recul par rapport à ces limites devra alors être au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.
- 1.2. Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus.
Toutefois l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants:
 - 1.2.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine et que le volume de cette nouvelle construction ne dépasse pas les héberges du bâtiment existant.
 - 1.2.2. lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
 - 1.2.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 1.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.

2. - AU DELA DE LA BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR :

mesurée à partir de l'alignement des voies ou du retrait défini à l'article UB 6 :

- 2.1. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.
- 2.2. Toutefois l'implantation en limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants:
 - 2.2.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que le volume de cette nouvelle construction ne dépasse pas les héberges du bâtiment existant.
 - 2.2.2. lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
 - 2.2.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.
Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation y compris les cuisines ou les pièces de travail.
2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes, ni aux abris de jardin dont aucune dimension n'est supérieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En zone UB, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **80 %** de la surface de la parcelle.
2. L'emprise au sol n'est limitée ni pour l'extension des constructions existantes, établies sur une unité foncière de surface inférieure ou égale à 200 m², ni pour la construction ou l'aménagement de bâtiments publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. - HAUTEUR ABSOLUE :

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas, mesurés avant réalisation des travaux, soit à l'alignement pour les constructions établies dans une bande de 15 m, soit en limite séparative pour les constructions établies au delà de cette bande.

- 1.2. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder:
 - **11 mètres** dans la zone UB.
- 1.3. La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être, dans la mesure du possible, cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel s'insère cette construction nouvelle. Dans ce cas, la hauteur absolue de cette construction ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-dessus.
- 1.4. En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage, si elle excède la hauteur maximale définie ci-dessus, et à condition de rester cohérente avec l'homogénéité de l'ensemble des constructions du secteur.

2. - HAUTEUR RELATIVE :

- 2.1. Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur égale à 1,5 fois la largeur entre alignements de la voie existante ou projetée. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.2. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.
- 2.3. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 2.4. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- 2.5. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- 2.6. Lorsque la largeur d'une voie existante est inférieure à 4 m, les constructions ne doivent pas excéder une hauteur égale à 2 fois la largeur entre alignements de la voie.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
2. Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre - 0,35 m et + 1,30 m par rapport au niveau moyen de la voie, lorsque les constructions sont implantées à 5 m au plus de la voie. Dans tous les autres cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.
3. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites. Toutefois des toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une recherche architecturale d'intégration au site.
4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.), tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.
5. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.
6. L'aménagement de façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition dans la partie supérieure de la construction délimitée par le

plancher haut du rez-de-chaussée, ou à défaut, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre, est interdit.

7. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
8. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées. Les clôtures pourront être constituées de la manière suivante:
 - 8.1. En alignement :
 - par des murs n'excédant pas 2 m de hauteur.
 - par des murets n'excédant pas 0,60 m de hauteur et surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m de hauteur.
 - 8.2. En limites séparatives :
 - les clôtures pourront être de conception identique au paragraphe ci-dessus, ou constituées par des grillages, haies vives n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
 - 8.3. Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Dans la zone UB, les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales constituant le titre 1 du présent règlement, s'appliquent intégralement.

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

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- 1.2. Les espaces non bâtis à usage de stationnement ou laissés libres devront être plantés d'arbres de haute tige.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comportant au moins 10 lots ou 10 constructions, 10 % au moins de l'ensemble de l'unité foncière de l'opération doivent être traités en espaces libres d'agrément ou espaces verts plantés, communs à tous les lots et facilement accessibles par des chemins piétonniers. La localisation de ces espaces verts pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

2. - 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, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 1,2.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières, les équipements publics d'infrastructure ou superstructure, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et leur destination initiale, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
3. Lorsque le COS défini ci dessus, appliqué à un terrain, ne permet pas d'édifier au minimum 170 m² de surface de plancher hors œuvre nette, ce COS ne sera pas appliqué. Dans ce cas, il ne sera possible de construire qu'une surface maximum de 170 m² de plancher hors œuvre nette, sous réserve du respect des dispositions de la section II. La présente disposition est applicable exclusivement pour la modification ou l'extension d'une construction à usage d'habitation individuelle.

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

1. Le dépassement du COS, lorsqu'il est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, n'est autorisé que pour :
 - les activités existantes, (commerces, bureaux, services, hôtels, artisanat, industrie).
 - les constructions à édifier ou à aménager sur des terrains situés à l'angle de deux voies.
 - les constructions à édifier ou à aménager sur des terrains situés entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
 - les constructions à édifier ou à aménager entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions lorsque l'application des règles de la section II ci dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher supérieure à celle obtenue en application du COS. Dans ce cas, la superficie de plancher autorisée ne peut dépasser celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.
 - des modifications architecturales des bâtiments existants permettant la mise en conformité avec les autres règles applicables dans la zone.
2. Le dépassement autorisé est soumis aux dispositions des articles L 332.1 à 5 et R 332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.
3. Les transferts de COS au sens de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme sont interdits.
4. Les dépassements autorisés sont en tout état de cause limités par le respect des dispositions de la section II.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD caractérise le tissu urbain comportant principalement de l'habitat collectif ou des équipements de hauteur moyenne.

La zone UD est constituée du secteur UDa.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Constitution d'espaces bâtis de transition entre les tissus urbains pavillonnaires et les immeubles de hauteur importante.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT NOTAMMENT AUTORISES DANS LA ZONE UD :

- 1.1. les constructions à usage d'habitations et de stationnement.
- 1.2. les équipements collectifs, administratifs ou d'intérêt général.
- 1.3. les constructions à usage de commerce, de bureau, de service et les hôtels.
- 1.4. les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie non classées et celles classées soumises à déclaration.
- 1.5. les lotissements.
- 1.6. les clôtures.
- 1.7. les aires de stationnement ouvertes au public (article R 442-2 b).

2. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE UD :

- 2.1. l'aménagement des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- 2.2. les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
- 2.3. les ateliers de réparation automobile, les postes de peinture et de distribution de carburants, à condition que la superficie développée de plancher hors œuvre n'excède pas 1000 m².

- 2.4. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toutes natures sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. - SONT INTERDITS DANS LA ZONE UD ET TOUS LES SECTEURS :

- 1.1. Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés aux articles R 442-2 a, et c du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe.
- 1.2. les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 1.3. l'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - ACCES :

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc. ...
- 1.4. Sont interdits les accès nouveaux aux parcelles directement depuis la déviation de LA ROCHELLE (R.N. 237) et ses bretelles de raccordement.

2. - VOIRIE :

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant un ou plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes. Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasses, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées, si des dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - EAU :

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

2. - ASSAINISSEMENT :

2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

2.2. Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

2.3. En l'absence du réseau public, toute construction ou installation sera assainie provisoirement par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette aisément le raccordement obligatoire au futur réseau public.

3. - EAUX PLUVIALES :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.3. Si le raccordement est nécessaire, les constructions ou installations doivent être raccordées obligatoirement par gravitation au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

3.4. En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, des dispositions provisoires pourront être prises, sous réserve qu'elles permettent le raccordement au réseau futur.

3.5. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code Civil).

3.6. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

4. - AUTRES RESEAUX :

4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. Dans le cas de restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, ces ouvrages devant être d'une teinte identique à celle du bâtiment.

4.3. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tension.
- téléphone ou télédistribution éventuelle.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains, au regard de leur constructibilité, ne sont pas réglementées.

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

1. Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de la limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public.
2. Lorsque l'une ou l'autre des constructions voisines existantes de part et d'autre, est implantée avec un retrait autre que celui défini ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut être soit autorisée, soit imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique à l'alignement de l'une des constructions voisines.
3. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

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

1. Les constructions nouvelles devront respecter une marge de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à 4 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 6 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.
2. L'implantation en limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants:
 - 2.1. Lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
 - 2.2. Lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
 - 2.3. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble.
3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les parties

de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation y compris les cuisines ou de travail.

2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.
3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En zone UD, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la surface de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'extension des constructions existantes, établies sur une unité foncière de surface inférieure ou égale à 200 m².
3. L'emprise au sol des constructions existantes restaurées ou aménagées, est limitée à l'emprise initiale lorsque cette emprise est supérieure à celle autorisée par le paragraphe 1 ci-dessus.
4. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. - HAUTEUR ABSOLUE :

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par sections n'excédant pas 30 m, mesurés avant réalisation des travaux, soit à l'alignement pour les constructions établies dans une bande de 15 m, soit au droit du bâtiment pour les constructions établies au delà de cette bande.
- 1.2. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder:
 - **15 mètres** dans la zone UD et le secteur UDa.

2. - HAUTEUR RELATIVE :

- 2.1. Dans la zone UD et le secteur UDa, les constructions ne doivent pas excéder une hauteur à l'égout du toit égale à 1 fois la largeur entre alignements de la voie existante ou projetée. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau de la voie à l'alignement, avant travaux, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.2. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.
- 2.3. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 2.4. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- 2.5. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- 2.6. Par rapport aux limites séparatives, la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée sur ces limites, ne peut excéder deux fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit $H < \text{ou} = 2L$. Cette hauteur est mesurée par

rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la limite séparative du ou des fonds voisins, et au droit des extrémités de la construction projetée.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
2. Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre - 0,35 m et + 1,30 m par rapport au niveau moyen de la voie, lorsque les constructions sont implantées à 5 m au plus de la voie. Dans tous les autres cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.
3. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites. Toutefois des toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une recherche architecturale d'intégration au site.
4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.), tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.
5. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.
6. L'aménagement de façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition dans la partie supérieure de la construction délimitée par le plancher haut du rez-de-chaussée, ou à défaut, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre, est interdit.
7. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
8. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.

Les clôtures pourront être constituées de la manière suivante :

- 8.1. En alignement :
 - par des murs n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
 - par des murets n'excédant pas 0,60 m de hauteur et surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m de hauteur.
- 8.2. En limites séparatives :
 - les clôtures pourront être de conception identique au paragraphe ci-dessus, ou constituées par des grillages, haies vives n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- 8.3. Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles elles se raccordent.
- 8.4. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle à la visibilité (arbre, arbuste, haie vive, etc. d'une hauteur supérieure à 0,60 m) seront interdits sur une distance d'au moins 6 m à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé de 5 m de longueur minimum.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Dans la zone UD et le secteur UDa, les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales constituant le titre 1 du présent règlement, s'appliquent intégralement.

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

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- 1.2. Les espaces non bâtis à usage d'espaces libres ou de stationnement doivent comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comportant au moins 10 lots ou 10 constructions, 10 % au moins de l'ensemble de l'unité foncière de l'opération doivent être traités en espaces libres d'agrément ou espaces verts plantés, communs à tous les lots et facilement accessibles par des chemins piétonniers. La localisation de ces espaces verts pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

2. - 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, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - **0,8** en zone UD et dans le secteur UDa.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières, les équipements publics d'infrastructure ou superstructure, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et leur destination initiale, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
3. Lorsque le COS défini ci dessus, appliqué à un terrain, ne permet pas d'édifier au minimum 170 m² de surface de plancher hors œuvre nette, ce COS ne sera pas appliqué. Dans ce cas, il ne sera possible de construire qu'une surface maximum de 170 m² de plancher hors œuvre nette, sous réserve du respect des dispositions de la section II. La présente disposition est applicable exclusivement pour la modification ou l'extension d'une construction à usage d'habitation individuelle.

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

1. Le dépassement du COS, lorsqu'il est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, n'est autorisé que :
 - pour les activités existantes, (commerces, bureaux, services, hôtels, artisanat, industrie).
 - pour des modifications architecturales des bâtiments existants permettant la mise en conformité avec les autres règles applicables dans la zone.
2. Le dépassement autorisé est soumis aux dispositions des articles L 332.1 à 5 et R 332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.
3. Les transferts de COS au sens de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme sont interdits.
4. Les dépassements autorisés sont en tout état de cause limités par le respect des dispositions de la section II.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE caractérise le tissu urbain périphérique pavillonnaire. Son occupation du sol se caractérise essentiellement par des constructions de faible hauteur implantées spontanément ou organisées sous forme de lotissements ou de groupements d'habitations.

La zone UE comprend la zone UE proprement dite et les secteurs UEa et UEb caractérisant des urbanisations progressivement moins dense.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Favoriser la demande d'habitat individuel tout en organisant les extensions urbaines ainsi que l'insertion des équipements publics ou d'intérêt général nécessaires au développement économique et social de la Commune.

NOTA : Sauf indication précise, les dispositions relatives aux articles 1 à 15 qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone UE et au secteur UEa. Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou un secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT NOTAMMENT AUTORISES DANS LA ZONE UE :

- 1.1. les constructions à usage d'habitation et de stationnement.
- 1.2. les équipements collectifs, administratifs ou d'intérêt général.
- 1.3. les constructions à usage de commerce, de bureau, de service et les hôtels.
- 1.4. les constructions à usage d'artisanat non classées.
- 1.5. les lotissements.
- 1.6. les clôtures.
- 1.7. les aires de stationnement ouvertes au public (article R 442-2 b).

2. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE UE :

- 2.1. l'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- 2.2. les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
- 2.3. les ateliers de réparation automobile, les postes de peinture et de distribution de carburants, à condition que la superficie développée de plancher hors œuvre n'excède pas 500 m².
- 2.4. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toutes natures sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

3. - SONT NOTAMMENT AUTORISES DANS LES SECTEURS UEa et UEb :

- 3.1. les constructions à usage d'habitation et de stationnement.
- 3.2. les équipements collectifs, administratifs ou d'intérêt général.
- 3.3. les constructions à usage de commerce, de bureau, de service et les hôtels.
- 3.4. les lotissements.
- 3.5. les clôtures.
- 3.6. les aires de stationnement ouvertes au public (article R 442-2 b).

4. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LES SECTEURS UEa et UEb :

- 4.1. les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
- 4.2. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toutes natures sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. - SONT INTERDITS DANS LA ZONE UE :

- 1.1. Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2 a, et c du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe.
- 1.2. Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration.
- 1.3. L'aménagement de terrain de camping et de caravaning.

2. - SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS UEa et UEb :

- 2.1. Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2 a, et c du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe.
- 2.2. les constructions à usage d'artisanat non classées.
- 2.3. Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration.
- 2.4. L'aménagement de terrain de camping et de caravaning.
- 2.5. La construction de tout immeuble ayant plus de 2 logements.
- 2.6. les ateliers de réparation automobile, les postes de peinture et de distribution de carburants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - ACCES :

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc. ...
- 1.4. Sont interdits les accès nouveaux aux parcelles directement depuis la déviation de LA ROCHELLE (R.N. 237) et ses bretelles de raccordement.

2. - VOIRIE :

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant un ou plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes. Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées, si des dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - EAU :

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

2. - ASSAINISSEMENT :

- 2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.
Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.
- 2.2. Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

2.3. Dans l'attente d'un réseau et préalablement à sa mise en place ultérieure, toute construction ou installation sera assainie provisoirement par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette aisément le raccordement obligatoire au futur réseau public.

3. - EAUX PLUVIALES :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains ou l'occupation de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue. En certains cas, ces eaux pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune, si ses caractéristiques le permettent et sous réserve de l'accord préalable de la commune. Celle-ci peut alors imposer des conditions particulières de retenue des eaux, d'infiltration préalable et de prétraitement appropriés.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code Civil).

3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

4. - AUTRES RESEAUX :

4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. Dans le cas de restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone. Ces câbles seront alors peints de même couleur que la façade.

4.3. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tension.
- téléphone ou télédistribution éventuelle.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. - DANS LA ZONE UE :

Les caractéristiques des terrains ne sont pas fixées.

2. - DANS LE SECTEUR UEa :

2.1. Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer, la superficie moyenne des parcelles ne devra pas être inférieure à 400 m².

Des dispositions différentes peuvent cependant être admises lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble permettant d'apprécier une organisation urbanistique ou architecturale particulière, la superficie minimale des parcelles ne devant alors pas être inférieure à 200 m².

2.2. Dans tous les autres cas, les caractéristiques des terrains ne sont pas fixées.

3. - DANS LE SECTEUR UEb :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m².

3.2. Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer, la superficie moyenne des parcelles ne devra pas être inférieure à 800 m².

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

1. Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toute autre emprise publique, ou d'usage public.
2. Lorsque l'une ou l'autre des constructions voisines existantes de part et d'autre, est implantée en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie publique ou d'usage public ou en limite d'une autre emprise publique ou d'usage public.
3. D'autres implantations seront possibles lorsque la construction fait l'objet d'un projet d'ensemble.
4. Toutes les constructions ou installations devront respecter une marge de reculement de 35m mesurée à partir de l'axe de l'avenue du 8 Mai 1945 et une marge de reculement de 20m mesurée à partir de l'axe de la Route de Nieul (R.D. 104).

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

1. - DANS UNE BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR :

mesurée à partir de l'alignement des voies ou du retrait défini à l'article UE 6 :

- 1.1. Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement. Le recul par rapport à ces limites devra être au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.
- 1.2. Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus. Toutefois l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
 - 1.2.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
 - 1.2.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
 - 1.2.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 1.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.

2. - AU DELA DE LA BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR :

définie au paragraphe 1 ci-dessus:

- 2.1. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide. Lorsque cette façade comporte des

baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

- 2.2. Toutefois l'implantation en limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants:
 - 2.2.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
 - 2.2.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m, pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
 - 2.2.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux façades en vis-à-vis mesurée à l'égout du toit.
Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation (y compris les cuisines) ou de travail.
2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. - DANS LA ZONE UE :

l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la surface de l'unité foncière.

2. - DANS LE SECTEUR UEa :

l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **45 %** de la surface de l'unité foncière.

3. - DANS LE SECTEUR UEb :

l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la surface de l'unité foncière.

4. - L'EMPRISE AU SOL N'EST PAS LIMITEE :

- 4.1. Pour l'extension des constructions existantes, établies sur une unité foncière de surface inférieure ou égale à 200 m².
- 4.2. Pour la construction ou l'aménagement de bâtiments publics ou d'intérêt général.
- 4.3. Pour les constructions existantes restaurées ou aménagées, dans la limite de l'emprise initiale lorsque cette emprise est supérieure à celle autorisée par le paragraphe 1 ci-dessus.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. - HAUTEUR ABSOLUE :

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m, mesurés avant réalisation des travaux, soit à l'alignement pour les constructions établies dans une bande de 15 m, soit au droit du bâtiment pour les constructions établies au delà de cette bande. Il n'est pas imposé de règles pour la détermination de l'origine du quadrillage de l'emprise de la construction en sections de 30 m.
- 1.2. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder:
 - **8 mètres** dans la zone UE et les secteurs UEa et UEb.
 - **11 mètres** dans la zone UE et le secteur UEa, lorsque la superficie de l'unité foncière est égale ou supérieure à 2000 m², et à condition que les constructions projetées ne soient pas implantées en limite séparative.
- 1.3. En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage, si elle excède la hauteur maximale définie ci-dessus, et à condition de rester cohérente avec l'homogénéité de l'ensemble des constructions du secteur.

2. - HAUTEUR RELATIVE :

- 2.1. Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur à l'égout du toit égale à 1 fois la largeur entre alignements de la voie existante ou projetée. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau de la voie à l'alignement, avant travaux, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.2. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.
- 2.3. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 2.4. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
- 2.5. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- 2.6. Par rapport aux limites séparatives, la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée sur ces limites, ne peut excéder deux fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit $H < \text{ou} = 2L$. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la limite séparative du ou des fonds voisins, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.7. Pour les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 2000 m², la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée en limite séparative, ne peut excéder une fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit $H < \text{ou} = L$. Toutefois, lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, et si des dispositions architecturales ou urbanistiques le justifient, des hauteurs différentes de celles prescrites ci-dessus peuvent être acceptées, les dispositions de l'alinéa 2.6 ci-dessus restant applicables.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
2. Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre - 0,35 m et + 1,30 m par rapport au niveau moyen de la voie, lorsque les constructions sont implantées à 5 m au plus de la voie. Dans tous les autres cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.
3. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites. Toutefois des toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une recherche architecturale d'intégration au site.
4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.), tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.
5. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.
6. L'aménagement de façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition dans la partie supérieure de la construction délimitée par le plancher haut du rez-de-chaussée, ou à défaut, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre, est interdit.
7. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
8. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées. Les clôtures pourront être constituées de la manière suivante:
 - 8.1. En alignement :
 - par des murs n'excédant pas 1,20 m de hauteur.
 - par des murets n'excédant pas 0,60 m de hauteur et surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m de hauteur.
 - 8.2. En limites séparatives :
 - les clôtures pourront être de conception identique au paragraphe ci-dessus, ou constituées par des grillages, haies vives n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
 - 8.3. Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles elles se raccordent.
 - 8.4. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle à la visibilité (arbre, arbuste, haie vive, etc. d'une hauteur supérieure à 0,60 m) seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé de 5 mètres de longueur minimum.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Dans la zone UE et dans les secteurs UEa et UEb, les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales constituant le titre 1 du présent règlement, s'appliquent intégralement.

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

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- 1.2. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.
- 1.5. Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être traitée en espace libre d'agrément ou espace vert planté, commun à tous les lots et facilement accessible par des chemins piétonniers. La localisation de ces espaces verts pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

2. - 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, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - **0,5** en zone **UE**.
 - **0,4** dans le secteur **UEa**.
 - **0,3** dans le secteur **UEb**.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières, les équipements publics d'infrastructure ou superstructure, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et leur destination initiale, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
3. Dans la zone UE et le secteur UEa, à l'exclusion du secteur UEb, lorsque le COS défini ci dessus, appliqué à un terrain, ne permet pas d'édifier au minimum 170 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, ce COS ne sera pas appliqué. Dans ce cas, il ne sera possible de construire qu'une surface maximum de 170 m² de plancher hors oeuvre nette, sous réserve du respect des dispositions de la section II. La présente disposition est applicable exclusivement pour la modification ou l'extension d'une construction à usage d'habitation individuelle.

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

1. Le dépassement du COS, lorsqu'il est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, n'est autorisé que :
 - pour les activités existantes, (commerces, bureaux, services, hôtels, artisanat, industrie).
 - pour des modifications architecturales des bâtiments existants permettant la mise en conformité avec les autres règles applicables dans la zone.
2. Le dépassement autorisé est soumis aux dispositions des articles L 332.1 à 5 et R 332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.
3. Les transferts de COS au sens de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme sont interdits.
4. Les dépassements autorisés sont en tout état de cause limités par le respect des dispositions de la section II.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UX délimite les espaces qui sont affectés à des activités industrielles, artisanales tertiaires et commerciales.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Offrir des espaces correspondant à l'exploitation rationnelle de chaque activité.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT NOTAMMENT AUTORISES DANS LA ZONE UX :

- 1.1. les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, d'accueil, d'hébergement et de stationnement.
- 1.2. les constructions à usage d'artisanat ou d'industries classées ou non.
- 1.3. les équipements collectifs, administratifs ou d'intérêt général.
- 1.4. les lotissements industriels ou artisanaux.
- 1.5. les clôtures.

2. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE UX :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions et installations.
- 2.2. l'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- 2.3. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 2.4. Les aires de stationnements, les exhaussements ou les affouillements et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2 b et c du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe, à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE UX :

1. Les parcs d'attraction et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2 a du Code de l'Urbanisme, rappelé en annexe.
2. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX1 ci-dessus.
4. Les lotissements d'habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - ACCES :

- 1.1. Les accès automobiles sur les voies piétonnes ou pistes cyclables sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...
- 1.4. Les accès sur voies publiques sont limités à un pour les établissements occupant moins de 2500 m² de surface de plancher hors œuvre et à 2 maximum pour les cas supérieurs.
- 1.5. Sont interdits les accès nouveaux aux parcelles directement depuis la déviation de LA ROCHELLE (R.N. 237) et ses bretelles de raccordement.

2. - VOIRIE :

- 2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles et des poids lourds.
- 2.2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 12 mètres. Les intersections de voiries doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds et assurer les conditions d'accès des moyens de sécurité.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasses, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être aménagées si des dispositions fonctionnelles, urbanistiques ou architecturales le justifient.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - EAU :

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

2. - ASSAINISSEMENT :

2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

2.2. Le rejet des eaux non domestiques ou industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

2.3. Dans l'attente d'un réseau et préalablement à sa mise en place ultérieure, toute construction ou installation sera assainie provisoirement par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette aisément le raccordement obligatoire au futur réseau public.

3. - EAUX PLUVIALES :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code Civil).

3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

4. - AUTRES RESEAUX :

4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. Pour les lotissements industriels ou artisanaux, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tensions.
- téléphone ou télédistribution éventuelle.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UX, un terrain, pour être constructible, doit présenter une superficie au moins égale à 500 m² et une largeur de façade sur rue minimale de 15 m.

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

1. Toutes les constructions ou installations industrielles ou artisanales, classées ou non, doivent être implantées en observant une marge de reculement de :
 - **8 m minimum** à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.
 - **35 m minimum** comptés horizontalement à partir de l'alignement opposé ou de la limite de construction qui s'y substitue, lorsque la zone UX jouxte une zone d'habitation existante ou future.
2. Les constructions ou installations de toutes natures, autres que destinées aux activités industrielles ou artisanales, doivent être implantées en observant une marge de reculement de **6 m minimum** comptés horizontalement à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public, ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public, et à condition qu'elles ne constituent pas un écran gênant pour la circulation.
3. Lorsque l'une ou l'autre des constructions voisines existantes de part et d'autre est implantée en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie publique ou d'usage public ou en limite d'une autre emprise publique ou d'usage public.
4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

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

1. Par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les constructions ou installations de toutes natures doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la demi hauteur de la construction, avec un minimum de **6 m**.
2. Par rapport aux limites séparatives de propriété jouxtant une zone d'habitation existante ou future, les constructions ou installations de toutes natures doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à **12 m**.
3. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives périphériques, jouxtant une zone d'habitation existante ou future, ne sont pas autorisées.
4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des façades en vis-à-vis mesurée à l'égout du toit.
2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **6 m**.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UX, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m, mesurés avant réalisation des travaux, soit à l'alignement pour les constructions établies dans une bande de 15 m, soit au droit du bâtiment pour les constructions établies au delà de cette bande. Il n'est pas imposé de règles pour la détermination de l'origine du quadrillage de l'emprise de la construction en sections de 30 m.
2. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :
 - **15 mètres** pour les constructions de toutes natures, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
 - **8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation.
3. La hauteur n'est pas limitée lorsque des impératifs techniques ou économiques le justifient.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.), tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits.
3. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.
4. **Les clôtures** devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux installations industrielles et des intersections des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle manière qu'elles ne constituent pas un écran gênant pour la circulation automobile.
5. Les constructions, installations et terrains, quelle que soit leur destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales constituant le titre 1 du présent règlement s'appliquent intégralement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- 1.2. Les espaces non bâtis ou non utilisés pour les voiries, stationnements ou dépôts, devront comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² de terrain.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Des écrans ou alignements plantés d'arbres à hautes tiges doivent être réalisés autour des installations classées ou non, ainsi que dans les marges de reculement.

2. - 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, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - 1,2 dans la zone UX.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières, les équipements publics ou d'intérêt général, d'infrastructure ou de superstructure, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et leur destination initiale, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.

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

Les dépassements ou transferts du COS ne sont pas autorisés.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXA

CARACTERE DE LA ZONE UXA

La zone UXA caractérise la vaste friche militaire situé au sud-est de la commune de Lagord et anciennement occupée par le régiment du train.

Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et services, d'entrepôts et d'activités commerciales connexes (magasin d'usine, show-room, point de vente lié à la nature de la production...) contribuant à une chaîne de valeur (technologies et services) visant à la conception, la construction et le management d'îlots « bas carbone ».

En complément, de ce caractère ciblé de zone, il sera permis l'accueil d'habitation et d'hébergement en lien avec des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Conforter l'ambition d'aménagement du parc de Lagord en parc « Bas carbone ».
- Favoriser le respect et la mise en œuvre de cibles environnementales.
- Permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions adapté à la vocation de la zone.
- Favoriser une intégration paysagère des futures constructions.

La zone UXA est composée des quatre secteurs UXAA constituant une vitrine importante, à dominante tertiaire sur l'axe du 08 Mai, UXAB assurant une articulation et une plus large mixité avec notamment la présence dominante d'habitations, UXAC à dominante d'activité le plus proche de la RN 237 et UXAD à dominante d'équipements publics autour de la halle militaire existante.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UXA

ARTICLE UXA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UXA 2.

ARTICLE UXA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UXA ET SES SECTEURS :

- 1.1. Sont admises à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site :
- les constructions à destination d'industrie,

- les constructions à destination d'artisanat,
 - les constructions à destination de commerces,
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, (logistique notamment),
 - les constructions à destination de bureaux (dont services),
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aires de stationnement,
 - les exhaussements ou les affouillements du sol, liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise, et à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.
- 1.2. Les constructions à vocation d'habitations et d'hébergements ayant un lien direct avec des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement sous la forme d'accueil lié à l'activité.
 - 1.3. Les constructions destinées aux personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées au 2.1.1. ou au fonctionnement de l'activité sont admises sous réserves qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 50m².
 - 1.4. Les aires de dépôts sont autorisées sous conditions qu'elles soient directement liées à une destination mentionnée au 2.1.1. et qu'elles fassent l'objet d'un dispositif d'intégration architecturale et paysagère performant.
 - 1.5. La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du POS.
 - 1.6. Pour le seul secteur UXAb, sont également admis les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UXA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. - ACCÈS :

- 1.1. L'accès à une voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments envisagé.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

- 1.2. Les accès nouveaux aux unités foncières directement depuis la RN 237 sont interdits.
- 1.3. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

2. - VOIRIE :

- 2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

- 2.2. Les projets doivent limiter les voies en impasse.

- 2.3. Les voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des poids lourds et des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds et assurer les conditions d'accès des moyens de sécurité.

- 2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers, en particulier vers le quartier du Lignon.

ARTICLE UXA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. - EAU POTABLE :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

2. - EAUX USÉES :

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

3. - EAUX PLUVIALES :

3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha
*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare			

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade de rue pourra être autorisé.

3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.
- 3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- 3.5. Les eaux pluviales provenant du ruissellement sur les voiries, toitures et espaces verts des parcelles se rejettent prioritairement dans des noues paysagères, sous réserve de respecter les articles précédents concernant la qualité et la quantité du rejet, via le raccordement sur un regard de branchement ou directement avec l'obligation d'aménager la sortie de la canalisation dans la noue (enrochement, tête de débouche, etc...).

4. - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION) :

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

5. - DECHETS MENAGERS :

Pour tout bâtiment ou ensemble de bâtiments, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière.

ARTICLE UXA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UXA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES)

1. - CHAMP D'APPLICATION :

Les voies et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies ou emprises existantes ou à créer.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

2. - REGLE GENERALE :

De façon générale, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 3.1. Dans le secteur UXAA : les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 M par rapport à l'alignement.
- 3.2. Dans les secteurs UXAb, UXAc et UXAd l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
- 3.3. L'implantation des constructions le long de la rue Hennebique : dans ce cas, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum suivant la marge de recul tel que figurée au document graphique de zonage par une ligne de recul, afin de maintenir un effet de bande plantée le long de cette voie.

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

1. - CHAMP D'APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

2. - REGLE GENERALE :

- 2.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, pourront s'implanter indistinctement sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre le nu des façades du bâtiment et les limites séparatives.

- 2.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées en limites séparatives, ou en observant un retrait.

3. - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 3.1. Les bâtiments nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 6 mètres dans les cas suivants:
 - par rapport aux limites séparatives qui jouxtent la zone à vocation dominante d'habitations : UEb.
 - par rapport aux limites séparatives qui jouxtent une zone naturelle ou agricole.
- 3.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3.3. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques.
- 3.4. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

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

Non réglementé.

ARTICLE UXA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UXA :

L'emprise au sol se différencie suivant les secteurs opérationnels du parc bas carbone.

Dans les secteurs UXAA, UXAc, UXAd : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le secteur UXAb : l'emprise au sol ne peut excéder **80%** de la surface du macro lot à l'exception du cas particulier décrit ci-après.

La surface de l'emprise par constructions doit être inférieure ou égale à 500 M² à l'exception du cas particulier décrit ci-après :

- L'emprise au sol des constructions qui présentent une surface de stationnement mutualisé à plusieurs constructions doit être inférieure ou égale à 1000 m².

2. - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour l'application de l'alinéa 9.1, les constructions sont considérées comme indépendantes quand bien même elles sont reliées par un/des ouvrage(s) aérien(s) de liaisons de type passerelles ou similaire pour permettre une mise en commun et une cohérence fonctionnelle. L'emprise au sol est alors calculée à l'échelle de chaque construction sans se cumuler. Lesdits ouvrages aériens ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

ARTICLE UXA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. - MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, garde-corps, éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

2. - REGLE GENERALE :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **18 mètres**, sauf cas particulier décrit ci-après :

- Dans le secteur UXAA, tel que délimité au plan de zonage, la hauteur des constructions est limitée à **19 mètres**.
- Une hauteur de 8 mètres maximum est imposée pour les constructions qui s'implantent sous l'axe de la ligne THT.

3. - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 3.1. Une hauteur différente pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
- 3.2. L'aménagement et la rénovation des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur maximale est autorisée.
- 3.3. Les éléments techniques et autres dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur sous réserve des dispositions de l'alinéa 11.1.4.
- 3.4. Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elle soit justifiée techniquement, esthétiquement... et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE UX A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

1. - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

1.1. Principes généraux :

Le parc s'inscrit dans une démarche de développement durable qui a pour objectif d'établir des relations harmonieuses entre les constructions et leur environnement bâti et naturel.

De façon générale, il devra être privilégié l'usage de matériaux sains, bas carbone nécessitant le moins d'énergie et de transport possible.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage du parc bas carbone, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Ils doivent contribuer à la relation harmonieuse bâtiment - environnement en favorisant leur intégration au sein du paysage du parc.

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

Il est recherché une qualité architecturale porteuse d'une image contemporaine. Les innovations formelles sont encouragées, cependant chaque construction doit prendre en compte le contexte urbain (les règles d'implantation et d'ordonnement urbain, la position dans le parc, les constructions voisines, existantes ou projetées, les ambiances et le paysage...).

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

1.2. Traitement des façades :

L'attention sera portée sur l'équilibre de traitement entre toutes les façades et en particulier la qualité des façades arrières.

Les percements seront traités de façon à animer la façade : par un ordonnancement régulier, par un dispositif aléatoire pour insuffler un mouvement à la façade, par des effets de ruptures et ou de failles ponctuelles à l'origine d'un « événement » etc...

Une attention sera portée aux détails architecturaux : la mise en œuvre de différents matériaux ; les transitions entre ceux-ci, l'intégration à l'ensemble de la construction de détails techniques visibles en façade- grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP...

Les accès techniques et de livraison, les issues de secours, ...devront être harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet.

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

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou benne, doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site; ils peuvent être cachés par un bâtiment, par une haie, par un mur opaque de hauteur adéquate ou encore par un écran traité comme une véritable façade en termes de matériau(x) et de hauteur.

1.3. Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains » :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

2. - CLOTURES :

Règles Générales :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. L'aménagement des espaces de stationnement intégrera des traitements dissuasifs en limite du parcellaire (noues fossés). Les accès vers les aires de stationnement pourront être équipés de portiques.

En tout état de cause, les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement paysager du futur parc.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé,

3. - RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES :

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UXA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone UXA, l'article 6 des dispositions générales ne s'applique pas.

La règle applicable est développée ci-après :

1. - GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES :

1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Cette mutualisation des places de stationnement est à privilégier entre des bâtiments dont la destination entraîne des fréquentations à des moments différents de la journée.

1.2. Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération.

Pour les extensions de construction, Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les modifications.

Pour les changements de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions nouvelles.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Lorsqu'une construction comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

2. - REGLES DE STATIONNEMENT :

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour les constructions destinées au bureau et au commerce, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40 %** de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Pour les constructions à destination d'habitation telles qu'autorisées à l'article UXA2, Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entière de 115 m² de surface de plancher avec au minimum 0,4 place de stationnement par logement et un maximum d'une place de stationnement par logement.

3. - REGLES DE STATIONNEMENT DES CYCLES :

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles :

L'espace réservé au stationnement des deux-roues présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface de bâtiment.

Si le nombre de places de stationnement automobile est inférieur aux seuils définis ci-dessous, aucun stationnement pour cycles ne sera exigé.

Pour le stationnement des cycles, **les normes applicables** sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none">Bureaux.	1,5% de la surface de plancher	Aire de stationnement couverte ou non, de préférence au rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol
<ul style="list-style-type: none">Commerces.Industries.Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations.	Pour 3 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte ou non, de préférence au rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol
<ul style="list-style-type: none">Entrepôts. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	Non réglementé.	
<ul style="list-style-type: none">logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'au deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m ² .	Aire de stationnement couverte ou non, de préférence au rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol

ARTICLE UXA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts, aires de stockage...).

Dans le secteur UXAb, 10% au minimum des espaces libres sera traité en espace de pleine terre.

Dans le secteur UXAa, les espaces constitutifs du recul le long de la rue Hennebique et les espaces non constructibles le long de l'avenue du 8 Mai 1945 ainsi que les espaces en contact avec le parc seront traités en espaces verts.

ARTICLE UXA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone NA comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes, principalement sous forme de lotissements, de groupements d'habitations, de ZAC.

La zone NA comporte plusieurs secteurs identifiant les différents types d'extensions urbaines :

- 1.1. La zone **NA** proprement dite se référant à la zone **UE**. Elle est principalement affectée aux extensions urbaines sous forme dominante d'habitat individuel horizontal ou collectif de faible hauteur ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires au développement économique et social de la Commune, ou rendu nécessaires par l'urbanisation du secteur.
- 1.2. Le secteur **NAa** se référant à la zone **UEa**. Il est principalement affectée aux extensions urbaines sous forme dominante d'habitat individuel horizontal, ainsi que aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires au développement économique et social de la Commune, ou rendu nécessaires par l'urbanisation du secteur.
- 1.3. Le secteur **NAd** se référant à la zone **UDa**. Il est principalement affecté aux extensions urbaines sous forme dominante d'habitat collectif de hauteur moyenne, ainsi que aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires au développement économique et social de la Commune, ou rendu nécessaires par l'urbanisation du secteur.
- 1.4. Le secteur **NAt** se référant à la zone **UE**. Il est plus particulièrement destiné à recevoir des installations liées aux tourisme et loisirs, à l'accueil, l'hébergement et aux équipements sanitaires ou sociaux.
- 1.5. Le secteur **NAX** se référant à la zone **UX**. Il est exclusivement destiné à recevoir les développements des activités industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation prévue par les schémas d'organisation spatiale.

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

1. **Dans la zone NA et les secteurs NAa, NAd, NAt et NAx**, les constructions, installations ou modes d'occupation du sol autorisés dans les zones de référence à condition :
 - Soit d'être compris dans une opération d'ensemble telle que lotissement, groupe d'habitations ou Z.A.C.
 - Soit que le projet prévoit des dispositions permettant un aménagement urbanistique et architectural cohérent pour l'ensemble d'une zone ou d'un secteur.
2. **Dans le secteur NAt**, les équipements d'accueil touristique, de loisirs, de détente, d'hébergement ou hôteliers, ainsi que les équipements sanitaires ou sociaux et les parcs d'attraction ou modes d'occupation particuliers définis à l'article 442-2-a du code de l'urbanisme, rappelés en annexe.
3. **Dans la zone NA et tous les secteurs**, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites d'occupation du sol fixées à l'article NA 14 du présent chapitre.
4. **Dans la zone NA et tous les secteurs à l'exclusion du secteur NAt**, l'extension, la modification des conditions d'exploitation ou la transformation de l'activité des installations classées ou non classées existantes, à condition que ces opérations ne soient pas soumises à autorisation préalable au titre de la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement, et que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations, notamment à proximité des habitations.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE NA ET TOUS LES SECTEURS :

Les constructions, installations ou modes d'occupation du sol, autres que ceux autorisés à l'article NA 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES ET VOIRIE :

Dans la zone NA et tous les secteurs, les règles applicables sont celles des zones urbaines de référence étant précisé que la réalisation des viabilités et équipements sont à la charge des aménageurs.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les règles applicables sont celles des zones urbaines de référence étant précisé que la réalisation des viabilités et équipements est à la charge des aménageurs.
2. Toutefois, pour être autorisées, toutes les constructions, ou unités foncières destinées à recevoir des constructions devront être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement public.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Dans la zone NA et les secteurs NAa et NAT, un terrain, pour être constructible doit présenter une superficie au moins égale à 1 hectare. Ce minimum ne s'applique pas aux ensembles fonciers résiduels de surface moindre et situés dans la zone considérée.
Les règles applicables aux opérations d'aménagement sont celles de la zone urbaine de référence.
2. Dans le secteur NAX, les règles applicables sont celles de la zone urbaine de référence.

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

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

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

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

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

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

Les règles applicables à chaque zone ou secteur sont celles des zones urbaines de référence.

2. - 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, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - 0,5 dans la zone NA.
 - 0,4 dans le secteur NAa.
 - 0,8 dans le secteur NAd.
 - 0,3 dans le secteur NAT.
 - 1,2 dans le secteur NAx.
2. Dans la zone NA et les secteurs NAa, NAT et NAx, l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation est admis dans la limite maximale de 170m² de surface totale de plancher hors œuvre nette.
3. Dans la zone NA et le secteur NAx, à l'exception des secteurs NAa et NAT, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité pour l'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes autorisées à l'article NA 1 du présent chapitre.

4. La densité des terrains de camping et de caravaning devra être conforme à la législation en vigueur.
5. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières, les équipements publics en infrastructure ou superstructure, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et destination initiales, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
6. **Dans la zone NA et tous les secteurs**, lorsque les COS définis ci dessus, appliqués à un terrain, ne permettent pas d'édifier au minimum 170 m² de surface de plancher hors œuvre nette, ces COS ne seront pas appliqués. Dans ce cas, il ne sera possible de construire qu'une surface maximum de 170 m² de plancher hors œuvre nette, sous réserve du respect des dispositions de la section II. La présente disposition est applicable exclusivement pour la modification ou l'extension d'une construction à usage d'habitation individuelle.

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

Les dépassements ou transferts de COS ne sont pas autorisés.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone NB est un espace naturel ou faiblement urbanisé, dont on souhaite limiter l'extension.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Limitation de l'urbanisation pour des raisons d'économie et d'organisation rationnelle de l'espace.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT NOTAMMENT AUTORISES DANS LA ZONE NB :

- 1.1. les constructions à usage d'habitation et de stationnement.
- 1.2. les équipements collectifs, sanitaires, administratifs ou d'intérêt général.
- 1.3. les constructions à usage de commerce, de bureau, de service et les hôtels.
- 1.4. les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie non classées.
- 1.5. les constructions à usage agricole.
- 1.6. les clôtures.

2. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- 2.1. l'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- 2.2. les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
- 2.3. le morcellement d'unités foncières en 2 lots sous réserve des dispositions de l'article NB 5.
- 2.4. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation préalable.
2. Les parcs d'attraction, les aires de stationnement, les exhaussements ou affouillement ou les décharges ainsi que les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2 a, b et c du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe.
3. La construction de tout immeuble de plus de 2 logements ainsi que les lotissements de toute nature.
4. l'aménagement de terrain de camping et de caravaning.
5. les ateliers de réparation automobile, les postes de peinture et de distribution de carburants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - ACCES :

- 1.1. Les accès automobiles sur les voies piétonnes ou pistes cyclables sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...
- 1.4. Sont interdits les accès nouveaux aux parcelles directement depuis la R.N. 237 et ses bretelles de raccordement.

2. - VOIRIE :

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes. Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasses, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - EAU :

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

2. - ASSAINISSEMENT :

2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

2.3. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

3. - EAUX PLUVIALES :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains ou l'occupation de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue. En certains cas, ces eaux pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe, si ses caractéristiques le permettent et sous réserve de l'accord préalable de la commune. Celle-ci peut alors imposer des conditions particulières de retenue des eaux d'infiltration préalable et de prétraitement appropriés.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code Civil).

3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

4. - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2000 m².

2. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, l'édification de la construction peut être refusée ou subordonnée à un remembrement préalable.

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

1. Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées en observant une marge de reculement de :
 - . 75 m de l'axe des routes nationales et routes départementales à grande circulation.
 - . 20 m de l'axe des routes départementales ordinaires.
 - . 15 m de l'axe des chemins ruraux communaux.
 - . 10 m de l'axe des autres voies publiques ou à usage public.
2. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.

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

1. Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 10 mètres.
2. Les modes d'utilisation du sol visés à l'article NB 1 alinéa 2 doivent être réalisés avec une marge d'isolement de 10 m au moins à partir des limites de propriété séparant un terrain voisin déjà construit.
3. L'implantation des installations classées doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant, notamment la loi du 19 Juillet 1976 relative aux Etablissements dangereux, insalubres ou incommodes.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation (y compris les cuisines) ou de travail.
2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En zone NB, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25 %** de la surface de la parcelle.
2. Aucune construction ne peut avoir une emprise au sol inférieure à 50 m².

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas, mesurés avant réalisation des travaux, au droit de la construction nouvelle.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées, ne doit pas excéder :
 - **9 mètres** dans la zone NB.
3. La hauteur maximale des équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt publics, ainsi que des installations liées à l'agriculture ou à l'élevage, n'est pas limitée si des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
2. Le niveau des rez de chaussée des habitations devra être compris entre - 0,35 m et + 1,30 m par rapport au niveau moyen de la voie, lorsque les constructions sont implantées à 5 m au plus de la voie. Dans tous les autres cas, le niveau des rez de chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.
3. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites. Toutefois les toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une étude architecturale d'intégration dans le site urbain environnant.
4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.), tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.
5. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
6. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.
7. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
8. Les clôtures pourront être constituées de la manière suivante:
 - 8.1. En alignement :
 - par des murs n'excédant pas 2 m de hauteur.
 - par des murets n'excédant pas 0,60 m de hauteur et surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m de hauteur.
 - 8.2. En limites séparatives :
 - les clôtures pourront être de conception identique au paragraphe ci-dessus, ou constituées par des grillages, haies vives n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
 - 8.3. Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles elles se raccordent.
 - 8.4. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle à la visibilité (arbre, arbuste, haie vive, etc. d'une hauteur supérieure à 0,60 m) seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé de 5 mètres de longueur minimum.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- 1.2. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² de terrain.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

2. - 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, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - **0,10** dans la zone NB.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières, les équipements publics en infrastructure ou superstructure, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et destination initiales, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
3. Lorsque le COS défini ci dessus, appliqué à un terrain, ne permet pas d'édifier au minimum 170 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, ce COS ne sera pas appliqué. Dans ce cas, il ne sera possible de construire qu'une surface maximum de 170 m² de plancher hors oeuvre nette, sous réserve du respect des dispositions de la section II. La présente disposition est applicable exclusivement pour la modification ou l'extension d'une construction à usage d'habitation individuelle.

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

1. Le dépassement du COS n'est autorisé que dans la limite maximale de 0,20 pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, telles que définies à l'article NB 1.
2. Le dépassement autorisé est soumis aux dispositions des articles L 332.1 à 5 et R 332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.
3. Le dépassement du COS est également autorisé en cas de modifications architecturales des bâtiments existants, pour mise en conformité avec les autres règles applicables dans la zone.
4. Les dépassements autorisés sont en tout état de cause limités par le respect des dispositions de la section II.
5. Les transferts de COS au sens de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme sont interdits.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone NC est un espace naturel réservé à l'agriculture et à l'élevage. L'urbanisation n'existe que sous la forme de bâtiments d'exploitation agricole.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Protection, conservation et évolution des fonctions agricoles ou ostréicoles afin d'assurer leur exploitation dans les meilleures conditions.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT AUTORISES DANS LA ZONE NC :

- 1.1. les constructions et installations, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, y compris les logements destinés aux exploitants ruraux.
- 1.2. la rénovation ou l'extension sans changement d'affectation des bâtiments à usage agricole existants.
- 1.3. la rénovation des bâtiments existants à usage autre qu'agricole ainsi que leur extension dans la limite globale, après travaux, de 170 m² hors oeuvre nette.
- 1.4. la transformation en au plus 2 logements des bâtiments existants ainsi que leur extension dans la limite globale, après travaux, de 170 m² hors oeuvre nette par logement.
- 1.5. la construction ou l'aménagement de bâtiments à usage de gîtes ruraux, de fermes auberges, ou d'activités de tourisme rural, dans la mesure où ces usages sont directement liés à des sièges d'exploitations agricoles existantes, sont localisés à proximité de constructions existantes, et ne regroupent pas plus de 5 logements.
- 1.6. les clôtures.
- 1.7. les équipements publics d'intérêt général.

2. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- 2.1. l'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

- 2.2. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 2.3. les excavations, affouillements, exhaussements du sol, les aires de stationnements énumérés à l'article R 442-2 b et c du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte aux installations agricoles ou ne dénaturent pas le caractère des espaces et des milieux, que les travaux soient de nature à réduire les nuisances et comportent un aménagement paysager, et à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. les constructions de toutes natures, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux visés à l'article NC 1, ci-dessus.
2. les travaux de terrassement ou de transformation de l'utilisation du sol qui porteraient atteinte aux installations agricoles, ou qui modifieraient l'aspect naturel du site.
3. toute construction ou installation qui n'est pas liée directement à l'agriculture ou à l'élevage, ainsi que toute activité polluante.
4. l'aménagement de terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - ACCES :

- 1.1. Les accès automobiles sur les voies piétonnes ou pistes cyclables sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...
- 1.4. Sont interdits les accès nouveaux aux parcelles directement depuis la R.N. 237 et ses bretelles de raccordement.

2. - VOIRIE :

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes. Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.

- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasses, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - EAU :

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

En l'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable pourra être réalisée par puits ou forages particuliers, après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et conformément à la réglementation en vigueur. Cette possibilité ne concerne pas les constructions ou aménagements destinés au tourisme ou à l'accueil du public pour lesquels le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est toujours obligatoire.

2. - ASSAINISSEMENT :

- 2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

- 2.3. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

3. - EAUX PLUVIALES :

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains ou l'occupation de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue. En certains cas, ces eaux pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe, si ses caractéristiques le permettent et sous réserve de l'accord préalable de la commune. Celle-ci peut alors imposer des conditions particulières de retenue des eaux d'infiltration préalable et de prétraitement appropriés.

- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code Civil).

- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

4. - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains, au regard de leur constructibilité, ne sont pas réglementées.

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

1. Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées en observant une marge de reculement de :
 - . 75 m de l'axe des routes nationales et routes départementales à grande circulation.
 - . 20 m de l'axe des routes départementales ordinaires.
 - . 15 m de l'axe des chemins ruraux communaux.
 - . 10 m de l'axe des autres voies publiques ou à usage public.
2. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.

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

1. Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.
2. Les aires de stationnements, les exhaussements ou les affouillements et les modes d'utilisation du sol visés à l'article R 442-2 b et c du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés avec une marge d'isolement de 25 m au moins à partir des limites de propriété séparant un terrain voisin déjà construit.
3. L'implantation des installations classées doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant, notamment la loi du 19 Juillet 1976 relative aux Etablissements dangereux, insalubres ou incommodes.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas, mesurés avant réalisation des travaux, au droit de la construction nouvelle.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées, ne doit pas excéder :
 - **9 mètres** dans la zone NC.
3. La hauteur maximale des équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt publics, ainsi que des installations liées à l'agriculture ou à l'élevage, n'est pas limitée si des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
2. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites. Toutefois les toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une étude architecturale d'intégration dans le site urbain environnant.
3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.), tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.
4. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
5. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.
6. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
7. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle à la visibilité (arbre, arbuste, haie vive, etc. d'une hauteur supérieure à 0,60 m) seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé de 5 mètres de longueur minimum.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

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

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés autour des installations classées ou non.

2. - 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, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NC, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité pour les constructions autorisées dans les conditions définies par l'article NC 1.

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

Les dépassements et transferts de COS sont sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

GENERALITES

1. - CARACTERE DE LA ZONE :

La zone ND comprend des espaces naturels qui nécessitent une protection vis à vis de l'urbanisation, soit en raison de la qualité de son paysage (rivage, canaux, boisements, etc.), soit pour des raisons de nuisances (industries, axes de communications importants, etc.), soit enfin pour des risques possibles (inondations, affaissements de falaises côtières, etc.).

La zone ND comporte :

- 1.1. La zone **ND** proprement dite correspondant aux espaces à protéger au regard de risques ou nuisances ou de la qualité des paysages.
- 1.2. le secteur **NDa** pouvant recevoir des constructions, installations ou aménagements d'équipements sportifs, d'accueil, et de loisirs d'intérêt général tels que terrains de plein air, bases nautiques, gymnases, centres aérés, centres de loisirs, centres socio-éducatifs, etc.

2. - OBJECTIF RECHERCHE :

Protéger et conserver les espaces naturels et assurer l'implantation des activités de loisirs ou de plein air, compatibles avec la nature de ces espaces.

NOTA : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone ND et au secteur NDa. Cependant lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou le secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. - SONT AUTORISES DANS LA ZONE ND :

- 1.1. la restauration et l'aménagement des constructions existantes liées à l'agriculture, ou à l'élevage.
- 1.2. les équipements publics d'intérêt général.
- 1.3. les clôtures.

2. - SONT AUTORISES DANS LE SECTEUR NDa :

les constructions, installations ou occupations du sol liées aux équipements sportifs et de loisirs d'intérêt général, y compris les logements de fonction et les clôtures.

3. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE ND :

- 3.1. l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite maximale de 170 m² hors œuvre nette.
- 3.2. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 3.3. les jardins familiaux à condition que les abris aient une surface inférieure à 5 m² et qu'ils soient réalisés en planches de bois de ton naturel.
- 3.4. les excavations, affouillements, exhaussements du sol, les aires de stationnements énumérés à l'article R 442-2 b et c du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ils ne dénaturent pas le caractère des espaces et des milieux ou que les travaux soient de nature à réduire les nuisances, et à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.

4. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NDa :

- 4.1. l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite maximale de 170 m² hors œuvre nette.
- 4.2. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 4.3. les jardins familiaux à condition que les abris aient une surface inférieure à 5 m² et qu'ils soient réalisés en planches de bois de ton naturel.
- 4.4. les parcs d'attraction et les aires de jeux, les excavations, affouillements, exhaussements du sol, les aires de stationnements énumérés à l'article R 442-2 a, b et c du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ils ne dénaturent pas le caractère des espaces et des milieux ou que les travaux soient de nature à réduire les nuisances, et à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.

5. - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE ND ET LE SECTEUR ND_A:

- 5.1. l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes et leur extension, dans la limite maximale de 170 m² hors œuvre nette.
- 5.2. les ouvrages techniques d'intérêt public, de toutes natures sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 5.3. les jardins familiaux à condition que les abris aient une surface inférieure à 10 m² et qu'ils soient réalisés en planches de bois de ton naturel.
- 5.4. les aires publiques de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'un aménagement paysager et de ne pas être incompatible avec des risques ou nuisances existant dans la zone.
- 5.5. les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme, à condition que les travaux soient de nature à réduire les nuisances.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. - SONT INTERDITS DANS LA ZONE ND :

- 1.1. les constructions de toutes natures, la transformation de constructions à usage d'habitation, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux autorisés à l'article ND 1 ci-dessus.
- 1.2. l'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

1.3. les parcs d'attraction et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme.

2. - SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR NDa :

2.1. les constructions de toute nature, la transformation de constructions à usage d'habitation, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux autorisés à l'article ND 1 ci-dessus.

2.2. l'aménagement de terrain de camping et de caravaning.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - ACCES :

1.1. Les accès automobiles sur les voies piétonnes ou pistes cyclables sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.

1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.

1.3. L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc..

1.4. Sont interdits les accès nouveaux aux parcelles directement depuis la R.N. 237 et ses bretelles de raccordement.

2. - VOIRIE :

2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes. Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

2.4. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - EAU :

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

- 1.2. En l'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable pourra être réalisée par puits ou forages particuliers, après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et conformément à la réglementation en vigueur. Cette possibilité ne concerne pas les constructions ou aménagements destinés au tourisme ou à l'accueil du public pour lesquels le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est toujours obligatoire.

2. - ASSAINISSEMENT :

- 2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.
Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.
- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
- 2.3. Dans l'attente d'un réseau et préalablement à sa mise en place ultérieure, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

3. - EAUX PLUVIALES :

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.
Toutefois, si la nature des terrains ou l'occupation de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue. En certains cas, ces eaux pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune, si ses caractéristiques le permettent et sous réserve de l'accord préalable de la commune. Celle-ci peut alors imposer des conditions particulières de retenue des eaux, d'infiltration préalable et de pré-traitement appropriés.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code Civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

4. - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains, au regard de leur constructibilité, ne sont pas réglementées.

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

1. Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées en observant une marge de reculement de :
 - . 75 m de l'axe des routes nationales et routes départementales à grande circulation.
 - . 20 m de l'axe des routes départementales.
 - . 15 m de l'axe des chemins ruraux communaux.
 - . 10 m de l'axe des autres voies publiques ou à usage public.
2. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou de celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.

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

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas, mesurés avant réalisation des travaux, au droit de la construction nouvelle.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées, ne doit pas excéder:
 - 8 mètres dans la zone ND et le secteur NDa.
3. La hauteur maximale n'est pas limitée pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt public, à l'exception de ceux implantés dans un périmètre sensible, auquel cas, la hauteur maximale de la construction est fixée à 11 mètres.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
2. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites. Toutefois les toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une étude architecturale d'intégration dans le site urbain environnant.
3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.), tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.
4. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
5. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.
6. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
7. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle à la visibilité (arbre, arbuste, haie vive, etc. d'une hauteur supérieure à 0,60 m) seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé de 5 mètres de longueur minimum.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.
2. Dans le secteur NDa, les installations sportives et de loisirs doivent comporter un nombre de places suffisant, en rapport avec la nature et la fréquentation des activités.

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

1. - OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Des écrans ou alignements plantés d'arbres de hautes tiges doivent être réalisés autour des installations classées ou non.

2. - ESPACES BOISES CLASSES :

es espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, rappelé à l'annexe V.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Dans la zone ND, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité pour les constructions autorisées dans les conditions définies par l'article ND 1.
2. Dans le secteur NDa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.
3. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé pour les travaux d'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes ou leurs extensions dans la limite maximale de 170 m² hors œuvre nette totale.

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

Les dépassements et transferts de COS ne sont pas autorisés.

TITRE 4 - ANNEXES

ANNEXE 1 - RAPPEL CONCERNANT L'ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

1. Les clôtures (article L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
2. Les démolitions (article L. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
3. Les coupes et abattages d'arbres (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
4. Les défrichements (article L. 311-3 du Code forestier).
5. Les constructions (article L. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
6. Les lotissements (article 315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
7. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976).
8. Les campings et le stationnement des caravanes (article R. 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
9. Les installations et travaux divers (article R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
10. Les carrières (article 109 du Code minier).
11. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs (article R. 444-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
12. Les constructions ou installations dans les espaces remarquables ou sensibles (articles L. 146-6 et R. 146-1 et 2 du Code de l'urbanisme).

ANNEXE 2 - RAPPEL DE CERTAINES REGLEMENTATIONS CONCERNANT LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE R. 112-2 (*Décret. n° 77.739 du 7 juillet 1977*) :

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) (Décr. n° 88-1151 du 26 déc. 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

(Décr. n° 87-1016 du 14 déc. 1987) Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux, tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

ARTICLE R. 123-22 :

- 1) Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.
- 2) (Décr. n° 76-276 du 29 mars 1976) Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du lotir, y compris, le cas échéant, aux terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et aux terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L. 111-5 est déduite des possibilités de construction.
- 3) (Décr. n° 83-813 du 9 sept. 1983) Les emplacements réservés visés à l'article R. 123-18 (II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.
- 4) (Décr. n° 77-739 du 7 juill. 1977) Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe sous réserve des autres règles du plan d'occupation du sol et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 112-2.
- 5) Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article (Décret N° 83-813 du 9 sept. 1983) R. 123-21 (2°,e).
- 6) Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L. 123-1 et L. 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

ANNEXE 3 - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES, AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés figurant au plan sous des hachures quadrillées fines sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme.

La liste des emplacements réservés figurant au plan est incluse dans les annexes.

ARTICLE L. 123-9 (Extrait) DU CODE DE L'URBANISME :

le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation du sol pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée, est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande.

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que celles de la zone où ils sont inclus.

ANNEXE 4 - MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE R. 442-2 (décr. n° 80-694 du 4 sept. 1980) :

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

ARTICLE R. 442-6-1 :

Dans les communes où un plan d'occupation du sol a été approuvé, la décision est prise par le Maire, au nom de la commune, ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement.

Toutefois, elle est prise dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section dans les cas mentionnés au 4^{ème} alinéa de l'article L. 421-2-1 du présent Code.

ANNEXE 5 - RAPPEL CONCERNANT LES TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER ET A CREER

Les espaces boisés figurés au plan sous des hachures quadrillées, sont classés espaces boisés à conserver, protéger ou créer, et comme tels sont soumis aux dispositions du titre III du Code de l'urbanisme et à la loi n° 73 626 du 10 Juillet 1973.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les

espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à 313-3 du Code forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

CIRCULAIRE N° 77-114 DU 1^{ER} AOUT 1977 :

Les espaces boisés ne doivent pas faire l'objet d'atteintes progressives, insidieuses, partielles et temporairement inoffensives, mais à terme nuisibles au boisement, à son caractère d'espace libre et dépourvu d'occupation du sol. .../...

Le fait que des bâtiments préexistent dans un espace boisé ne constitue pas un obstacle au classement et l'extension mesurée de ces bâtiments peut y être admise.

ARTICLE L. 130-1 :

Les plans d'occupation du sol peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. .../...

EXTRAIT DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 8 JANVIER 1979 FIXANT LES COUPES D'ARBRES EXEMPTÉES D'AUTORISATION PREALABLE DANS LES ESPACES BOISES CLASSES :

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

1.1. Catégorie 1

Coupes d'amélioration (nettoisement et éclaircies de peuplements de futaie régulière) effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le 1/3 de volume sur pied.

1.2. Catégorie 2

Coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 3 hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

1.3. Catégorie 3

Coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 4 hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

1.4. Catégorie 4

Coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 4 hectares, à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

1.5. Catégorie 5

Coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de 4 hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

ANNEXE 6 - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION

Les terrains compris dans les couloirs sont principalement affectés au passage des lignes électriques.

Dans le secteur constitué par ces couloirs, des conditions spéciales définies par la circulaire DAFU 73-49 DIGEC AS/2-73-45 du 12 Mars 1973 du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme et du Ministère du Développement Industriel et Scientifique, sont imposées aux constructions et installations de toutes natures.

Ces conditions spéciales consistent dans des servitudes "non altius tollendi" sur les bandes de surplomb et des emplacements réservés sur les terrains nécessaires à l'implantation des supports :

- des autorisations de construire sur les terrains grevés de servitudes "non altius tollendi", peuvent être accordées. S'il n'existe pas de limitations imposées pour des raisons étrangères aux projets de lignes électriques, la construction de bâtiments de hauteur n'excédant pas 8 mètres peut être autorisée. Les projets ou modifications du bâtiment doivent être soumis pour avis à Electricité de France (Ministère de l'Industrie et de la Recherche) Service de l'Industrie et des Mines Aquitaine-Poitou-Charentes, 26 cours Xavier Arnoz - BORDEAUX,
- les emplacements nécessaires à l'implantation des supports dans le couloir de lignes n'ont pas tous été réservés. Des demandes de réservation complémentaire pourront être faites le cas échéant, à l'occasion de la révision du plan d'occupation des sols.

ANNEXE 7 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie (102 Grand-Rue - 86020 Poitiers Cedex Tél..05.49.36.30.35), conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

ARTICLE R. 111-3-2 :

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.

ANNEXE 8 - PARTICIPATION POUR NON REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

CIRCULAIRE N° 78-163 DU 29 DECEMBRE 78 (EXTRAITS) :

1. IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit d'une impossibilité résultant de raisons techniques ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme que le constructeur ne peut pas surmonter, sauf à déroger aux règlements en ne réalisant pas les aires de stationnement prévues.

1.1. Raisons techniques :

Elles tiennent, par exemple, à la nature du sous-sol qui peut être rocheux, miné, inondé, etc. Elles peuvent tenir à l'exiguïté du terrain sur lequel il est impossible de réaliser des aires de stationnement convenables, en surface ou en sous-sol. Elles peuvent tenir à la pente excessive. Elles peuvent également tenir au fait qu'il est impossible de loger des aires de stationnement dans un bâtiment existant auquel il est apporté des modifications ou dont la destination est changée.

1.2. Raisons d'ordre urbanistique ou architectural :

Il peut être souhaitable de limiter la circulation automobile dans certaines rues ou dans certains quartiers. Il peut être impératif de ne pas réaliser des aires de stationnement pour conserver un espace planté ou pour respecter les règles qui imposent des plantations ou une superficie minimum de plantations.

1.3. D'autres cas peuvent se présenter. Ces raisons techniques, urbanistiques ou architecturales ont un facteur commun : elles ne sont pas imputables au constructeur. Il n'en serait pas de même si celui-ci préférerait affecter les sous-sols ou une partie de la superficie de son terrain à d'autres usages que le stationnement, ou s'il estimait que la réalisation des aires de stationnement lui est plus coûteuse qu'une solution de substitution. Le principe reste qu'il convient, d'abord, d'appliquer le règlement.

2. LES SOLUTIONS DE REMPLACEMENT :

Elles sont au nombre de quatre :

- . réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage ;
- . acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin ;
- . concession dans un parc public de stationnement ;
- . participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.