



COMMUNE DE JARRRIE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification N° 3

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2006 approuvant le présent dossier de plan d'occupation des sols,

Le Maire

Anne Le Gloan.

SOMMAIRE**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre Dispositions applicables à la zone UA et au secteur UAy
- Chapitre Dispositions applicables à la zone UB et aux secteurs UBx et UBy
- Chapitre Dispositions applicables à la zone UI et aux secteurs UIx et UIy
- Chapitre Dispositions applicables à la zone UJ
- Chapitre Dispositions applicables à la zone UZ

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre Dispositions applicables à la zone NA et aux secteurs NA et NAY
- Chapitre Dispositions applicables à la zone NC et aux secteurs NCa, NCp et NCy
- Chapitre Dispositions applicables à la zone ND et aux secteurs NDa, NDx, NDy et NDay.

Commune de JARRIE

Plan d'occupation des sols

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan

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

Article 3 Division du territoire en zones

Article 4 Adaptations mineures

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de JARRIE

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
 2°) Les articles - R 111.2 - R 111.3 - R 111 3.2 - R 111.4 - R 111.14 - R111 14.2 - R 111.15 - R 111.21 - du Code de l'Urbanisme appelé ci-après.

* * * * *

Article R 111.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3 La construction sur des terrains exposés à un risque tel que - inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches- peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après la consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 JUIN 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

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.⁽¹⁾

Article R 111.4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a)** à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les

⁽¹⁾ Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 78 25 79 16).

constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Article R 111.14 : L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

- a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 ;
- b) les participations visées aux articles L.332-6-1 (2°) et L.332-9 ;
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Article R 111.14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment " des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Article R 111.21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3°) L'arrêté Préfectoral du 23 Septembre 1982, reprenant les dispositions de l'arrêté interministériel du 6 OCTOBRE 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur est applicable le long des voies désignées ci-dessous :

- RN 85
- et dans une bande de 200 m à partir de l'extrémité de la plate-forme de ces voies, les nouveaux logements devront répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté ci-dessus.

4°) Les dispositions particulières aux zones de montagne (articles L.145-1 à L.145-13 du Code de l'Urbanisme) et notamment l'article L.145-0. Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction ;
- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou

équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;

- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000 m² de surface de plancher hors œuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, un extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques ;

Un décret en Conseil d'Etat détermine notamment les seuils financiers périodiquement réévalués, à partir desquels, selon le cas, cette extension ou ce renforcement significatif est considéré comme unité touristique nouvelle. Il détermine également la procédure applicable en cas d'urgence au emplacement des remontées mécaniques devenues inutilisables.

Une unité touristique nouvelle ne peut être réalisée que dans une commune disposant d'un Plan d'Occupation des Sols opposable aux tiers.

Le programme d'une unité touristique nouvelle doit en tant que de besoin contenir des dispositions pour le logement des salariés de la station et pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs "à la journée" non résidents.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE DES ZONES :

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants : U zone urbaine et N zone naturelle.

Ces zones font l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation aux risques technologiques liés à l'activité de ARKEMA.

Zones Urbaines : Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones naturelles :

- Zones NA dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;
- Zones NC, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- Zones ND à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Chapitre 1 - ZONE UA****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de la zone urbaine traditionnelle agglomérée de la Commune.

Cette zone à fonction dominante résidentielle, peut également accueillir :

- les activités artisanales...
- les activités tertiaires et les services,
- les équipements publics,
- le secteur UAy est compris dans la zone II des risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation à ces risques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2

Sont notamment admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les lotissements et ensembles immobiliers avec les services et les équipements qui leur sont nécessaires ;
- les constructions à usage d'activités tertiaires et de service : commerce, artisanat, bureaux, hôtels, etc... Dans le secteur UAY ces constructions seront limitées à 400 m² de SHON.
- les équipements publics ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, si le projet est présenté dans un délai maximum de 3 ans.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'exploitation de toute carrière ;
- les installations classées, soumises à autorisation ;
- les constructions à usage agricole (même non classées) ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils...)
- les abris de jardin ou de toute nature qui ne constituent pas une annexe de l'habitation ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I de ce règlement) sont applicables.
Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement approuvés, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU .

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Rappel : l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - AUTRES RESEAUX

La distribution et les branchements aux réseaux cablés sont soit enterrés, soit tendus sur façades. Les coffrets de branchements doivent être situés soit à l'intérieur des immeubles, soit encastrés dans les murs de façades, sans saillie sur celles-ci.

Article UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1.000 m² sera exigée.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Afin d'optimiser l'occupation du foncier et préserver le caractère urbain des anciens centres de bourg, la construction à l'alignement est imposée le long des voies suivantes, sauf dispositions contraires portées au document graphique :

- Montée de la Creuse,
- Chemin des Charbonneaux,
- Rue de la Pierre du Perron,
- Chemin du Jo,
- Route de la Combe,
- Route du Mollard,
- Rue du 19 Mars 1962,
- Chemin du Louvarou,
- Chemin des Rollands.

En dehors des voies ci dessus précisées, les constructions à l'alignement sont recommandées: si elles ne sont pas réalisées à l'alignement, elles doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport à celui ci.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 4 m. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, dans le cadre de composition urbaine dûment justifiée.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.

Article UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne pourra excéder 12 m.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site ou elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Clôture

En aucun cas, les clôtures projetées ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

Article UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et autant qu'il est possible en garage couvert ; il est défini ci-après, par fonctions.

La surface de terrain à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 25 m², y compris les accès immédiats :

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement ;
- b) pour les constructions à usage de bureaux, d'activité de commerce, il est exigé un emplacement de stationnement par tranche de 25 m² de surface nette de bureau ;
- c) pour les ensembles de plus de 3 logements, il doit être réalisé en plus un stationnement banalisé d'au moins un emplacement par logement.

Ces normes sont cumulatives, en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonctions.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire ces obligations sur son terrain, il est fait application de dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre tous les 3 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Dans le secteur UA, il n'est pas fixé de COS ; les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

juillet 2000

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Chapitre 2 - ZONE UB****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine équipée où la construction d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées est autorisée en ordre discontinu (1).

Cette zone à caractère essentiellement résidentiel peut également accueillir :

- les activités tertiaires et les services,
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure,
- les secteurs UBx et UBy sont compris respectivement dans les zones I et II des risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA. Ils font l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation à ces risques.

(1) ordre discontinu : constructions réalisées en retrait de l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article UB 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol répondant au caractère de la zone sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

2. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans.

3. Dans le secteur UBx sont seulement admis :

- l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes dans leur volume, sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- les changements de destination permettant d'améliorer l'utilisation des constructions par rapport aux risques : logement transformé en local artisanal, en entrepôt, en bureau ;
- une extension des logements existants limitée à 20 m², sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- les constructions annexes aux logements existants (garage, abri de jardin, etc...) de moins de 3,5 m de hauteur et inférieur à 20 m² ; cependant les piscines non fermées sont autorisées sans limitation de surface.
- les équipements publics d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les démolitions ;
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre, sans changement de destination, sauf ceux autorisés à l'alinéa 2.

4. Dans le secteur UBy sont seulement autorisées outre les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UBx :

- les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'entrepôt, sous réserve de confinement;
- pour les équipements existants, l'amélioration, le renforcement des installations sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de leur fréquentation.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les affouillements ou exhaussements du sol et les exploitations de carrières ;
- les installations classées, soumises à autorisation pour la protection de l'environnement ;

- les installations ou utilisations diverses définies à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles admises à l'article UB 1 ;
- les abris de jardin ou de toute nature et les garages isolées qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.
- les terrains de camping-caravaning ou de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Dans les secteurs UBx et UBy les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas 3 et 4 de l'article UB1 et notamment :

- les constructions nouvelles à usage de commerce ;
- les établissements nouveaux recevant du public ;

avec en plus dans le secteur UBx :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I de ce règlement) sont applicables.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I - EAU .**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable

II - ASSAINISSEMENT :**1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
A défaut de réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la législation en vigueur, est obligatoire.
Rappel : l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement séparatif , le collecteur d'eaux pluviales ne doit recevoir que ces seules eaux à l'exclusion des eaux usées ou des eaux-vannes.

Toutefois, le raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales n'est pas obligatoire, si leur libre écoulement est assuré à l'intérieur de la propriété sans exutoire sur le domaine public.

En tout cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (électricité, téléphone, télédistribution...) doivent être enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale est fixée à 900 m² ; cependant dans le cadre de lotissement la surface utile moyenne des lots sera égale ou supérieure à 900 m² .

Ces règles ne sont pas applicables pour des parcelles isolées non bâties, enclavées dans un tissu urbain préexistant, sous réserve de l'observation des autres dispositions de ce règlement.

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1.000 m² sera exigée.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m comptés horizontalement, sauf dispositions contraires figurant au document graphique.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les annexes isolées peuvent s'implanter sur limite séparative si la hauteur sur limite de l'annexe est limitée à 2 m sinon avec un recul minimal de 2 m ; cependant les piscines autorisées devront respecter un recul minimum de 3 m.

Dans le cadre de lotissement l'implantation sur limite est autorisée pour les limites séparatives internes au lotissement (entre deux lots du lotissement).

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Pour des raisons d'ensoleillement, une distance minimum de 5 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, dans le cadre de composition urbaine dûment justifiée à l'intérieur d'un plan de masse. Sauf impossibilité technique ou architectural les annexes seront obligatoirement accolées au corps principal du bâtiment.

Article UB9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, n'excèdera pas 9 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages tenant à la spécificité d'équipements publics tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques...

Les annexes isolées sont limitées à 3,5 m de hauteur sauf celles édifiées sur limites séparatives qui sont limitées à 2 m de hauteur sur limite et à 3 m au total.

Article UB11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site ou elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Les constructions réalisées dans les lotissements et les opérations d'ensemble devront respecter une unité assurant l'harmonie de l'ensemble (cahier des charges).

Article UB12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (voies publiques ou privées), selon les normes suivantes :

- pour les habitations : 2 places de stationnement dont au moins 1 en abri couvert,
- pour les ensembles de plus de trois logements, il doit être en plus réalisé un stationnement banalisé d'au moins 1 emplacement par logement.

Article UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout espace non affecté à la construction, au stationnement ou à un aménagement minéral doit être traité en jardin ou engazonné.

Les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Le COS est fixé à 0,16.

Toutefois :

1. Pourront être autorisées au-dessus de ce COS :
 - une extension des logements existants limitée à 20 m²
 - la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre.
2. Le COS résulte de l'application des articles UB 1 à UB 13 pour :
 - les équipements publics et installations d'intérêt général notamment dans les secteurs UBx et UBy
 - pour les constructions réalisées dans le secteur UBx

Article UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Chapitre 3 - ZONE UI****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone équipée, réservée à des activités économiques non nuisantes, non polluantes compatibles avec l'environnement urbain existant.

Elle comprend un secteur UIx et un secteur UIy compris respectivement dans les zones I et II des risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA. Ils font l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation à ces risques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt, d'artisanat;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ;
- les constructions à usage de bureau liées aux activités implantées dans la zone sous réserve d'assurer leur confinement ;
- les clôtures ;
- les démolitions ;
- les équipements publics d'infrastructures ;
- l'aménagement, la réhabilitation des constructions à usage de logements existants dans leur volume, sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- une extension des logements existants limitée à 20 m², sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre, sans changement de destination, sauf ceux permettant d'améliorer l'utilisation des constructions par rapport aux risques : logement transformé en local artisanal, en entrepôt, en bureau ;
- Les aires de stationnement liées aux activités implantées dans la zone.

Article UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UI 3 : ACCES ET VOIRIE**

Sans objet - l'article R 11.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**I - ALIMENTATION EN EAU :**

- Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - ASSAINISSEMENT :**1 - Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

III - ELECTRICITE :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Sans objet.

- Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1 000 m².

Article UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Article UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

Article UI 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 %.

Article UI 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser cette cote.

Article UI 11 : ASPECT EXTERIEUR.

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Article UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Les aires réservées aux manœuvres des véhicules figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.

Article UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.

Article UI 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Chapitre 4 - ZONE UJ****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques comprise dans les zones I des risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA. Elle fait l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation à ces risques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UJ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt, d'artisanat ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- les constructions à usage de bureau liées aux activités implantées dans la zone ;
- les clôtures ;
- les démolitions ;
- les équipements publics d'infrastructures ;
- l'aménagement, la réhabilitation des constructions à usage de logements existants dans leur volume, sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- une extension des logements existants limitée à 20 m², sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre, sans changement de destination, sauf ceux permettant d'améliorer l'utilisation des constructions par rapport aux risques : logement transformé en local artisanal, en entrepôt, en bureau ;
- Les aires de stationnement liées aux activités implantées dans la zone.

Article UJ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UJ1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UJ 3 : ACCES ET VOIRIE

L'article R 11.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UJ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

I - ALIMENTATION EN EAU :

- Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - ASSAINISSEMENT :1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

3 - ELECTRICITE :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

4 - TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1 000 m².

Article UJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Article UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Article UJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

Article UJ 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 %.

Article UJ 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 m hors tout. Les installations techniques liées à des fabrications particulières peuvent dépasser cette cote.

Article UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR.

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.
Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Article UJ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Les aires réservées aux manœuvres des véhicules figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.

Article UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UJ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; il résulte de l'application des articles UJ 3 à UJ 13.

Article UJ 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Chapitre 5 - ZONE UZ****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone directement affectée au domaine public ferroviaire avec les équipements nécessaires à son exploitation comprise dans la zone I des risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA.

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

Article UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Les constructions de toute nature strictement nécessaires aux activités ferroviaires, sauf les établissements recevant du public.

Article UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute utilisation ou occupation non strictement nécessaire aux activités ferroviaires, et les établissements recevant du public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

Article UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU .

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Rappel : l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, sauf indications contraires portées au document graphique.

Article UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance minimale est fixée à 5 m des limites séparatives et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier.

Article UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

Article UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UZ10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne pourra excéder 12 m.

Article UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site ou elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Article UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction ou installation, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Les aires réservées aux manoeuvres des véhicules figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.

Article UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux activités ferroviaires.

Article UZ 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

Juillet 2006

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**CHAPITRE 1 - ZONE NA****CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée où l'urbanisation est différée et reportée à une période indéterminée dépendant du programme d'équipement de la commune.

En conséquence, aucune affectation nouvelle de l'usage des sols ne peut y être admise à l'exclusion de la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure destinés à desservir les zones urbaines voisines ou la future zone elle-même.

L'évolution de cette zone peut être obtenue à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend :

- un secteur NAa, dans lesquels, certaines constructions pourront être autorisées sous conditions.
- un secteur NAY compris dans les zones II des risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA qui fait l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation à ces risques.
- un secteur NAb, dans lesquels, certaines constructions pourront être autorisées sous conditions, et conformément au plan présentant le principe d'organisation annexé au plan d'occupation des sols.

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

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises à condition de ne pas imposer par leur situation ou leur importance, la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît des dépenses de fonctionnement des services publics.

En règle générale :

1. La transformation des bâtiments existants, sans changement de volume.
2. Les démolitions.
3. La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans après celui ci.
4. Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
5. Dans les secteurs NAa et NAb :
Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article NA2.

Dans le secteur NAy sont seulement admis :

- l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes dans leur volume, sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre ;
- une extension des logements existants limitée à 20 m², sous réserve d'améliorer leur confinement ;
- les constructions annexes aux logements existants : garage, abri de jardin, etc...
- les changements de destination permettant d'améliorer l'utilisation des constructions par rapport aux risques : logement transformé en local artisanal, en entrepôt, en bureau ;
- les constructions à usage artisanal, d'entrepôt ;
- les clôtures ;
- les démolitions ;
- pour les équipements existants, l'amélioration, le renforcement des installations sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de leur fréquentation ;
- la reconstruction des logements existants sans augmentation des surfaces concernées, améliorant la sécurité des habitants.

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . Les affouillements ou exhaussements du sol et les exploitations de carrières
- . Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement ;
- . Les installations ou utilisations diverses définies à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles admises à l'article NA 1 ;
- . Les abris de jardin ou de toute nature et les garages isolées qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, qui ont plus de 3,5 m de hauteur ou qui font plus de 20 m² de surface (ces restrictions ne concernent pas les piscines non fermées).
- . Les terrains de camping - caravaning ou de stationnement de caravanes ;
- . Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Dans le secteur NAy les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'alinéa 5 de l'article NA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I) sont applicables.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

. Eaux pluviales

Dans les secteurs NAa, NAb et NAY, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ou souterraines dans un réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et acceptés par la commune.

Dans les secteurs NAa et NAb, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte des eaux pluviales ou souterraines et leur traitement sur la parcelle par infiltration ou épandage ou stockage selon la nature du terrain, Les collecteurs seront de préférence au plus près de la zone d'émission et de type naturel (noue, bassin, fossé..).

Une surverse, après infiltration, vers le réseau ou un ruisseau existant pourra être tolérée, au cas par cas.

. Électricité -Téléphone

La construction de toute nouvelle ligne fera l'objet d'une étude approfondie. Dans les secteurs NAa et NAb, Les nouvelles lignes seront enterrées.

Article NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1.000 m² sera exigée.

Dans les secteurs NAa et NAb, pour être constructible, le projet devra porter sur une surface minimale de 2 ha ou sur la totalité du secteur considéré.

Après découpage, les lots auront une surface utile moyenne supérieure ou égale à 900 m², dans le secteur NAa.

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

A défaut d'indications contraires, portées au document graphique, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 5 m des voies existantes ou à créer.

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire ou à aménager au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

En secteurs NAa et NAb les constructions pourront s'implanter sur limite séparative si un plan de composition est fourni sur la totalité du secteur ou sur une partie significative du secteur.

En secteurs NAa et NAb Les annexes isolées peuvent s'implanter sur limite séparative si la hauteur sur limite de l'annexe est limitée à 2 m sinon avec un recul minimal de 2 m ; cependant les piscines autorisées devront respecter un recul minimum de 3 m.

Article NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété peuvent être à une distance minimum de 5 m.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions autorisée au titre de l'article NA 1 est limitée à 9 m au faîtage.

Dans le secteur NAb, la hauteur maximum des constructions à vocation d'habitat collectif est de 12m.

Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site ou elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Les constructions réalisées dans les lotissements et les opérations d'ensemble devront respecter une unité assurant l'harmonie de l'ensemble (cahier des charges).

Clôtures :

En aucun cas, les clôtures projetées ne pourront dépasser 2 m de hauteur.
 Dans l'emprise d'une zone reconnue d'intérêt paysager et/ou écologique, les clôtures devront être de type agricole : piquets bois non scellés avec grillage souple.

Article NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En zone NAa et NAb les normes sont les suivantes pour les habitations :

- 2 places de stationnement dont au moins 1 en abri couvert,
- pour les ensembles de plus de trois logements, il doit être en plus réalisé un stationnement banalisé d'au moins 1 emplacement par logement.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation, par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En cas de présence ou de création d'une zone reconnue d'intérêt paysager et/ou écologique, les aménagements et constructions projetés devront permettre d'assurer la protection de cette zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone NA, le COS est nul.

Pour les équipements publics (et installations d'intérêt général à but non commercial), il n'est pas fixé de COS.

Il n'est pas défini de COS pour les autres occupations et utilisations du sol admises à l'article NA1.

Dans le secteur NAa, le COS est fixé à 0,16 pour l'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé et autre constructions admises à l'article NA 1.

Dans le secteur NAb, le COS est fixé à 0,30.

Dans le secteur NAy le COS résulte de l'application des articles NA 1 et NA 13.

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

Sans objet.

Juillet 2000

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**Chapitre 2 - ZONE NC****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone délimitée, en prenant en considération les structures des exploitations agricoles existantes, la qualité agronomique de leurs sols, la nature et la qualité de leur production est donc réservée à l'usage exclusif des activités agricoles.

La garantie de pérennité de l'utilisation de l'espace affecté à l'activité agricole étant essentielle à la préservation des exploitations existantes ou à leur évolution (restructuration, agrandissement), toute modification de cette affectation ne peut être justifiée et engagée que dans le cadre de la révision du présent plan d'occupation des sols.

Elle comprend des secteurs NCa pour lesquels se superpose une valeur paysagère à l'intérieur desquels toute construction est interdite ainsi qu'un secteur NCP correspondant au périmètre de protection de captage.

Le secteur NCy est compris dans la zone II des risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation à ces risques.

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

Article NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Sauf en Nca, les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises aux conditions suivantes :

- soit ne pas imposer par leur situation ou leur importance la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
 - soit permettre à la commune de déterminer la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics induits.
- 1 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
 - 2 - Pour les bâtiments d'habitation :
 - leur extension jusqu'à 200 m² de surface hors oeuvre nette, y compris l'existant.
 - les constructions annexes aux logements existants (garage, abri de jardin, etc...) de moins de 3,5 m de hauteur et inférieur à 20 m² ; cependant les piscines non fermées sont autorisées sans limitation de surface.
 - 3 - La transformation ou l'aménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles existants.
 - 4 - La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre, si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans.
 - 5 - Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles cultivés dans la zone.
 - 6 - Les équipements d'infrastructure et autres installations d'intérêt général susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
 - 7 - La transformation, dans le strict volume existant, des bâtiments de caractère présentant une réelle qualité architecturale, en habitation (dans le cadre de la préservation du patrimoine).

Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

Dans le sous-secteur NCa, toute construction est interdite.

Dans le sous-secteur N Cp toute construction est interdite à l'exception des installations liées à l'exploitation des captages.

Dans le secteur NCy les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'alinéa 6 de l'article NC 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I de ce règlement) sont applicables.

Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - EAU .**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, forage, peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution, soient assurés en conformité avec la réglementation en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT :**1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est admis.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux :

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site.

Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

Les réseaux nouveaux et les branchements privés aux réseaux (électricité (BT), téléphone, télédistribution...) doivent être enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1.000 m2 sera exigée.

Article NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes,

modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance au moins égale à 5 m peut être imposée entre deux constructions d'habitation non contiguës.

Article NC 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurés au faîtage, pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments à usage agricole.

Les annexes autorisées à l'article NC1 sont limitées à 3,5 m au faîtage.

Article NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Article NC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à réaliser doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le COS résulte de l'application des dispositions NC 1 à NC 13.

Article NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

COMMUNE DE JARRIE
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
ND

Juillet 2000

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 3 - ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone non équipée peut autoriser les installations nécessaires au développement des exploitations agricoles ou forestières.

Comme pour les zones agricoles la pérennité de la préservation de ces zones de site protégé interdit toute modification de cette affectation, hormis le cas de révision du présent plan d'occupation des sols.

Elle comprend un secteur NDa permettant l'implantation d'équipements publics et privés d'intérêt général liés notamment aux activités de loisirs et de plein air.

Un secteur NDe, dit d'intérêt écologique, est créé.

Les secteurs NDx, NDy et NDz sont compris dans les zones soumises aux risques technologiques engendrés par l'activité de ARKEMA:

- NDx en zone I
- NDy et NDz en zone II.

Ils font l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation à ces risques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises aux conditions suivantes :

- 1 - Pour les bâtiments existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :
 - leur transformation ou leur aménagement sans changement de destination.
- 2 - Pour les bâtiments d'habitations existantes :
 - leur extension jusqu'à 200 m² de surface hors oeuvre nette, y compris l'existant,
 - les constructions annexes aux logements existants (garage, abri de jardin, etc...) de moins de 3,5 m de hauteur et inférieur à 20 m² ; cependant les piscines non fermées sont autorisées sans limitation de surface.
- 3 - Les équipements d'infrastructure et autres installations d'intérêt général susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure ou toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
- 4 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 5 - La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments existants en cas de sinistre, si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans.
- 6 - Dans le secteur NDa sont aussi autorisés :
 - les équipements publics
 - les installations et constructions publiques ou privées liées à des équipements spécialisés de loisirs de plein air ainsi que les équipements d'accueil et d'accompagnement pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.
- 7 - Les équipements d'infrastructure dans les secteurs NDx et NDy.
- 8 - Dans le secteur NDy pour les équipements existants, l'amélioration, le renforcement des installations sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de leur fréquentation.
Les équipements d'infrastructures.
- 9 - La transformation, dans le strict volume existant, des bâtiments de caractère présentant une réelle qualité architecturale, en habitation (dans le cadre de la préservation du patrimoine).
- 10 - Dans le secteur NDe l'occupation du sol devra être compatible avec la valorisation et la préservation de la réserve.

Article ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

Dans les secteurs NDx, NDy et NDy , les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas 7 et 8 de l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I de ce règlement) sont applicables.

Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU .

Les constructions admises à l'article ND 1 doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, forage, peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution, soient assurés en conformité avec la réglementation en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT :1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction à usage résidentiel doit obligatoirement comprendre un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux :

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site.

Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

Les réseaux nouveaux et les branchements privés aux réseaux (électricité (BT), téléphone, télédistribution...) doivent être enterrés sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1.000 m² sera exigée.

Article ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance au moins égale à 5 m peut être imposée entre deux constructions d'habitation non contiguës.

Article ND 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisée à l'article ND 1 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur de doit pas excéder 10 mètres mesurés au faitage, excepté pour les équipements publics.

La hauteur au faitage des annexes autorisées est limitée à 3,5 m.

Article ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être, à la demande de la collectivité, accompagnées d'éléments ou de pièces techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Article ND 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à réaliser doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être intégrées au site, notamment par leur implantation, et plantées (végétation locale).

Article ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le COS résulte de l'application des dispositions ND 1 à ND 13. Dans le secteur NDa, le COS est fixé à 0,01.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

Dans le secteur NDay le COS résulte de l'application des articles ND 1 à ND 13.

Article ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.