

Recherche par N° de PA

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07202409P0004

Ref locale du dossier ADS

6144

Nom du lotissement

BARDNEY

Code INSEE commune

72024

Commune

LA BAZOGE

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

LA BAZOGE

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

18/02/2010

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

01/02/2011

PA07202409P0004_ARR.pdf

PA07202409P0004_REGL.pdf

PA07202409P0004_GRAPH.pdf

PA07202409P0004_SHON.pdf

COMMENTAIRE

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

le règlement du PLU applicable à la date d'autorisation est numérisé dans
"règlement"

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

23/11/2010

DATE DE MISE A JOUR

07/10/2011



Notifié le 18.02.2010.
affiché le 02.03.2010.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de La Bazoge



dossier n° PA 072 024 09 P0004

date de dépôt : 16 octobre 2009

demandeur : Commune de la Bazoge,
représenté par Monsieur le Maire

pour : un lotissement d'habitation de 8 lots

adresse terrain : Rue de Bardney, à La Bazoge
(72650)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de La Bazoge

ARRIVÉE LE

08 MARS 2010

S.U.A / A.D.S.

Le maire de La Bazoge,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16 octobre 2009 par Commune de la Bazoge, représenté par le Maire demeurant 72 Avenue Nationale, La Bazoge (72650);

Vu l'objet de la demande :

- pour un lotissement d'habitation de 8 lots ;
- sur un terrain situé Rue de Bardney, à La Bazoge (72650) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération de la commune en date du 7/11/2008 instituant la participation pour raccordement à l'égout ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement en date du 25/01/2010 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'adduction en eau potable en date du 25/01/2010 ;

Vu l'avis d'ERDF, assorti de prescriptions, en date du 3/11/2009, précisant que la puissance de raccordement prise en compte est de 65kVA triphasé ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 5/11/2009, à savoir :

- PA4 plan de composition,
- PA 6 photos de site,
- PA 8.3 plan d'assainissement,
- PA10 règlement du lotissement,

Vu la pièce complémentaire reçue le 25/11/2009, à savoir :

- PA10 règlement du lotissement ;

Vu l'engagement en date du 29/10/2009 de la commune à terminer les travaux de finition avant le 15/06/2012 ;

Considérant la délibération du 7 novembre 2008 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 1051€ par logement ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots dont 7 destinés à être construits.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3002m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs, en application de l'article R442-11 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 442-13, les travaux de finition devront être achevés avant le 15/06/2012.

Article 3

Le présent projet donnera lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 1051€ par logement. La participation sur ces lots devra être demandée lors de l'instruction des PC.

Le 18 février 2012

Le maire,

Claude Fortin



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Commune de LA BAZOGE

ARRIVÉE
12 NOV. 2009

Lotissement "BARDNEY S.U.A / A.D."

Viabilisation de 8 lots dont 7 à bâtir

Règlement du lotissement

Maitre d'ouvrage	Commune de LA BAZOGE			72, avenue Nationale 72650 LA BAZOGE Tél : 02.43.25.40.07 Fax : 02.43.25.23.95
Maitre d'oeuvre	B.E.T SODEREF			Rue Lucien Chaserant - B.P.10 72650 ST SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Fax: 02.43.25.40.15 Email: sarthe@soderef-dev.fr
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE	
ESQ	A	PA original		
PA	B	mIse à jour	3/11/09	
PRO	C			
DCE	D			
EXE	E			
EXE	F			
VISA	G			

Affaire : LA BAZOGE Lotissement "BARDNEY"

Commune de LA BAZOGE

PA10

Lotissement "BARDNEY"

Viabilisation de 8 lots dont 7 à bâtir

*DEMANDE DE PERMIS
D'AMENAGER*

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

<u>Maître d'Ouvrage</u>	Commune de LA BAZOGE	72, avenue Nationale 72650 LA BAZOGE Tél : 02.43.25.40.07 Fax : 02.43.25.23.95
<u>Bureau d' Etudes V. R. D.</u>	SODEREF Développement	Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél : 02 43 51.10.28 - Fax : 02 43 25 40 15

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de définir, en application du code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de LA BAZOGE (SARTHE) sur les parcelles cadastrées section AC n°220, n°225 et 227.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Les constructions devront respecter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune de La Bazoge et le plan du règlement graphique joint au dossier de lotissement.

Par ailleurs, les compléments aux articles ci-dessous devront être respectés.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour compléter le règlement :

- il est précisé que l'aspect extérieur des façades sera, soit en pierre naturelle, soit en enduit de ciment gratté ou lissé de couleur beige clair à beige ocre

ARTICLE 12 – OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

- Outre l'obligation de créer deux places de stationnements sur le lot, certains accès ont été fixé.

ARTICLE 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- les limites de propriété sur rue seront constituées de haies vives doublées éventuellement d'un grillage vert (hauteur inférieure à 1,50m) ou d'un muret du même aspect que la construction (hauteur maximum de 1,00m hors sol) doublées d'une haie.
- les arbres et haies privatives (hauteur maximum de 2,00m) seront strictement issus des mêmes essences que celles citées précédemment.

**Fait à La Bazoge, le 29 mai 2009
mise à jour le 18 novembre 2009**

ZONE UA et **UB**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA comprend la zone urbaine centrale et ancienne du Bourg où les constructions sont pour la plupart en ordre continu et à l'alignement.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement des caravanes au delà de 3 mois.

Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules,.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit , au préalable , obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (droguerie, pressing...) et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension et la transformation des activités existantes (à la date du 22 septembre 1976) classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile sur une même voie (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations de constructions nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de l'habitation sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 22 septembre 1976), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, une annexe dissociée peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 2,50 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

-:-

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 22 septembre 1976), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 mètres

Lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire. Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies visées ci-dessus.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 22 septembre 1976), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m² : $E = T$
- si T est comprise entre 200 et 500 m² : $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$
- si T est supérieure à 500 m² : $E = 250 \text{ m}^2 + T/5$

L'emprise au sol pourra atteindre :

- 100 % pour les habitations existantes (à la date du 22 septembre 1976) dans le cas de l'amélioration de leur confort,
- 100 % pour les constructions à usage de commerce, d'activités, etc..

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 1 étage sur rez de chaussée, soit 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (à la date du 22 septembre 1976) dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 33 cm sur 23 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites). En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées. Tout emploi de tôles ondulées et de bardage est interdit.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les vérandas et serres pourront avoir des matériaux de couverture différents (verre, matériaux translucides). Les annexes dissociées de petite taille (garages, abris de jardin...) pourront éventuellement être en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites sur les façades des terrains donnant sur les voies et espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Il pourra être imposé que les besoins en stationnement des constructions ou installations soient assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un nouvel arbre de même nature et d'un minimum de 2 m de hauteur.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être paysagées à raison d'un aménagement pour 4 emplacements.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone qui comprend les développements récents du bourg et les terrains qui seront équipés pendant la période du POS

Elle comprend un secteur « s » le long de la déviation de la RN 138 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur « a » qui n'est pas desservi par un réseau collectif d'assainissement.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement des caravanes au delà de 3 mois.

Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules,.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UB 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension et la transformation des activités existantes (à la date du 22 septembre 1976) classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Dans le secteur "s", la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public,, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998 pour une voie de 2^{ème} catégorie en tissu ouvert.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Dans le secteur UBa, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable obligatoire en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

Dans le reste de la zone UB, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Dans le secteur **UBa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome avec un minimum de 1.500 m².

Dans le reste de la zone **UB**, sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue au moins égale à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de l'habitation sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 22 septembre 1976), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 22 septembre 1976), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 mètres

Lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire. Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies visées ci-dessus.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 22 septembre 1976), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m², $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² et inférieure ou égale à 600 m², $E = 100 \text{ m}^2 + T/4$
- si T est supérieure à 600 m², $E = 150 \text{ m}^2 + T/6$

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 1 niveau, soit 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois, pour les activités, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées jusqu'à 6 m à l'égout du toit chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (à la date du 22 septembre 1976) dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau du sol naturel avant travaux et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

La couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 33 cm sur 23 cm), en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites ou en un matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées. Tout emploi de tôles ondulées et de bardage est interdit.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les vérandas et serres pourront avoir des matériaux de couverture différents (verre, matériaux translucides). Les annexes dissociées de petite taille (garages, abris de jardin...) pourront éventuellement être en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites sur les façades des terrains donnant sur les voies et espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un nouvel arbre de même nature et d'un minimum de 2 m de hauteur..

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être paysagées à raison d'un aménagement pour 4 emplacements.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.]ok

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés au maximum. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier.... à l'exclusion des haies de conifères.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,60 pour les groupes d'habitations et pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe.,
- 0,70 pour les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureau ou de service,

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :

- pour des constructions à édifier sur des terrains situés :
 - . à l'angle de deux rues,
 - . entre deux constructions existantes (à la date du 22 septembre 1976), le long d'une voie, dans la limite des hauteurs des bâtiments contigus, lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par application du C.O.S.,
- pour des petits terrains de moins de 400 m² existants (à la date du 22 septembre 1976) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher hors oeuvre nette de 200 m², construction existante comprise, dans le respect des autres règles définies ci-dessus.
- dans le cas d'un sinistre, pour la reconstruction équivalente à la surface détruite,

Sauf dans le cas d'une reconstruction après sinistre, le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue aux articles L 332.1 à L 332.5 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions qu'ils fixent.