

## Sommaire

### REGLEMENT DE LA ZONE UE

- L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur :
  - Les deux phénomènes naturels marquant le territoire de la ville de Niort :
    - Les risques d'inondation, aux crues de la Sèvre et du Lambon.
      - Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) comportant les prescriptions particulières liées à la lutte contre les inondations, et s'imposant à tous, est annexé au présent PLU ;
    - Le risque sécheresse :
      - L'ensemble des informations liées à ce phénomène est disponible au service urbanisme de la ville de Niort
  - L'application dans les périmètres concernés par les prescriptions et mesures liées :
    - au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Niort – Souché ;
    - aux mesures de protections acoustiques liées aux infrastructures de transports terrestres
- Les documents sont annexés au dossier du PLU
- Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

#### Caractère de la zone

- La zone UE couvre l'ensemble des zones d'activités économiques. Sont également inclus dans cette zone des secteurs diffus regroupant des activités hors site en activités ou en friche qu'il y aura lieu de maintenir dans leurs destinations d'origines afin de conserver la complémentarité habitat activités sur l'ensemble de la Ville.
- Cette zone comprend également l'ensemble des terrains de l'aérodrome
  - Elle est constituée du secteur suivant :
    - - UEa : secteur qui englobe des activités hors site, en activité ou en friche, qu'il y aura lieu de maintenir dans leurs destinations d'origines.
      - Les activités ne sont admises que sous réserves de compatibilité stricte avec l'environnement immédiat à usage d'habitat.

#### Objectif du règlement :

- Organiser et maintenir le développement des activités économiques.

#### Des secteurs indicés font l'objet de prescriptions spécifiques :

- Ces Secteurs correspondent :
  - Aux périmètres de prescriptions spécifiques relatives à la protection des périmètres de captages du Vivier, de Gachet 1 et 3, du Chat Pendu et de Chey.
    - Indice «sr» : secteurs aux prescriptions renforcées (correspondant au périmètre 1b du projet de servitude)
    - Indice «sp» : secteurs aux prescriptions spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales (correspondant au périmètre 1c du projet de servitude)
    - Indice «s» : secteurs de protection des zones 2 et 3 des périmètres de captage
  - Aux périmètres de risques technologiques indicés « Z 1 », « Z 2 » et « Z 3 »

#### En sus de la réglementation du plan local d'urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- le règlement spécifique au PPR inondation, ainsi que les autres servitudes d'utilité publique situées en annexes du PLU
- les périmètres des prescriptions d'isolement acoustiques liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures des transports terrestres en annexes du PLU
- les périmètres d'archéologie préventive

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**1 ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dispositions générales:**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées en secteur UEa à l'article UE 2.
- Les constructions à usage agricole, à l'exception de celles mentionnées en UE 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.

**Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés « sr », « sp » et « s » :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées en UE 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3.
- Les défrichements

**En sus des dispositions générales portées au 1.1. du présent article, sont interdites les occupations et utilisations suivantes dans les secteurs indicés « Z1 » et « Z2 » :**

- Les constructions à usage d'habitation
- Les extensions de construction à usage d'habitation supérieures à 20 mètres carré d'emprise au sol,
- Les établissements recevant du public,
- Les immeubles de grande hauteur,
- L'implantation de nouvelles activités présentant des risques potentiels ou entraînant une augmentation importante de l'effectif,
- Les aires de sports et de jeux,

**En sus des dispositions générales portées au 1.1. du présent article, sont interdites les occupations et utilisations suivantes dans le secteur indicé « Z3 »:**

- Les extensions de construction à usage d'habitation supérieures à 20 mètres carré d'emprise au sol,
- Les immeubles de grande hauteur.
- L'implantation de nouvelles activités présentant des risques potentiels ou entraînant une augmentation importante de l'effectif.

**2 Article UE 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières****Rappel :**

- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à cet égard.

**Occupations et utilisations du sol admises en zone UE, si elles respectent les conditions ci-après:**

- Les serres de production agricole ou horticole dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité principale de l'entreprise et que leur superficie n'excède pas 80% de l'emprise totale des constructions de l'unité foncière
- L'extension des constructions existantes non autorisées sur la zone, à condition :

- que l'extension de la construction n'excède pas 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes
- que l'extension ne soit pas visée par les dispositions de l'article UE1.2 à UE 1.4.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers
    - ou à des aménagements hydrauliques
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les installations classées, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit...).

**En sus des dispositions de l'article UE 2.1., sont admises en secteur UEa, les occupations et utilisations du sol si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit...).
- Les éoliennes à pales ayant un axe horizontal, à condition d'être implantées à une distance minimum de 150 mètres de toute zone d'habitation

**En sus des dispositions de l'article UE 2.1. en zone UE, et en sus des dispositions de l'article 2.2. en secteur UEa, les occupations et utilisations du sol sont admises dans les secteurs indicés « sr », « sp » et « s », si elles respectent les conditions ci-après :**

#### **2.1.1 Dans les secteurs indicés « sr » :**

- L'extension des constructions à usage d'habitation, à condition :
  - que la construction initiale soit raccordée au réseau d'assainissement collectif
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'AEP publique, à condition :
  - qu'ils participent de la surveillance des niveaux ou de la qualité des eaux souterraines (piézomètres)
- L'ouverture d'excavations à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la réalisation de travaux temporaires liés à la construction ou au passage de canalisations
  - qu'elles restent superficielles
  - qu'elles ne génèrent aucune pollution des eaux superficielles et souterraines
- Le remblaiement d'excavations, de carrières ou de gravières existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition :
  - d'être réalisé au moyen de matériaux inertes chimiquement, non organiques et non solubles
- L'implantation d'ouvrages de transport ou de traitement d'eaux pluviales ou d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées, à condition :
  - d'être étanches et de pouvoir faire l'objet d'un contrôle périodique
- Les coupes d'entretien et abattages d'arbres, à condition :
  - de ne pas être totale
  - et que toute suppression d'arbres fasse l'objet d'une replantation en nombre de sujets équivalents

#### **2.1.2 Dans les secteurs indicés « sp » :**

- Les extensions des constructions existantes non raccordées au réseau d'assainissement collectif, à condition :
  - que la surface de plancher des constructions créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- L'extension des constructions à usage d'habitation, à condition :
  - que la construction initiale soit raccordée au réseau d'assainissement collectif
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'AEP publique, à condition :
  - qu'ils participent de la surveillance des niveaux ou de la qualité des eaux souterraines (piézomètres)
- L'ouverture d'excavations à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la réalisation de travaux temporaires liés à la construction ou au passage de canalisations
  - qu'elles restent superficielles
  - qu'elles ne génèrent aucune pollution des eaux superficielles et souterraines

- Le remblaiement d'excavations, de carrières ou de gravières existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition :
  - d'être réalisé au moyen de matériaux inertes chimiquement, non organiques et non solubles
- L'implantation d'ouvrages de transport ou de traitement d'eaux pluviales ou d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées, à condition :
  - d'être étanches et de pouvoir faire l'objet d'un contrôle périodique
- Les coupes d'entretien et abattages d'arbres, à condition :
  - de ne pas être totale
  - et que toute suppression d'arbres fasse l'objet d'une replantation en nombre de sujets équivalents

### **2.1.3 Dans les secteurs indicés « S » :**

- Les extensions des constructions existantes non raccordées au réseau d'assainissement collectif, à condition
  - que la surface de plancher des constructions créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes, à condition :
  - d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe
  - ou d'être raccordées à un assainissement autonome groupé.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'AEP publique, à condition :
  - de permettre une réduction des volumes pompés sur les captages AEP
  - ou qu'ils participent de la surveillance des niveaux ou de la qualité des eaux souterraines (piézomètres)
- Les installations de stockage de produits chimiques industrielles ou de stockage de fuel destiné à un usage domestique ou industriel d'une capacité de 10 000 litres et plus, à condition :
  - de ne pas générer de contamination des eaux souterraines ou superficielles.
  - d'être disposés dans des cuves étanches et incombustibles, dont la capacité sera au moins égale au volume de produits stockés.
  - d'être équipés d'aires de dépotage étanches, avec bacs de collecte des eaux étanches.
- L'ouverture d'excavations à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la réalisation de travaux temporaires liés à la construction ou au passage de canalisations
  - qu'elles restent superficielles
  - qu'elles ne génèrent aucune pollution des eaux superficielles et souterraines
- Le remblaiement d'excavations, de carrières ou de gravières existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition :
  - d'être réalisé au moyen de matériaux inertes chimiquement, non organiques et non solubles
- L'implantation d'ouvrages de transport ou de traitement d'eaux pluviales ou d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées, à condition :
  - d'être étanches et de pouvoir faire l'objet d'un contrôle périodique
- Les coupes d'entretien et abattages d'arbres, à condition :
  - de ne pas être totale
  - et que toute suppression d'arbres fasse l'objet d'une replantation en nombre de sujets équivalents

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **3 Article UE 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès et passages doivent être aménagés.

#### **Accès :**

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 5 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les batteries de garages privées qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

#### **Passages et voirie**

- Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des passages ou voiries en impasse.

### 3.1.1 Passages

- Les passages créés doivent présenter une largeur minimum de 5 mètres.
- Des caractéristiques différentes peuvent être admises sous réserve du respect des règles de sécurité dans le cas de contraintes techniques fortes (relief, bâti ancien en bordure ...).

### 3.1.2 Voirie :

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.
- Ces voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter :
  - Une plate forme d'une largeur minimale de 8 mètres comportant :
    - Une chaussée d'une largeur utile de chaussée, hors stationnement, minimale de 6 mètres entre bordures, à l'exception des voies de desserte où cette largeur minimale est ramenée à 5 mètres
    - Un trottoir minimum, d'une largeur minimale de 2 mètres
    - En outre :
      - Une bande de 2 mètres de large peut être réservée au stationnement
      - Une bande de 3 mètres minimum peut être réservée aux plantations,
      - Une bande de 3 mètres pour les pistes cyclables.

## 4 ARTICLE UE-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### Assainissement

- Sur l'ensemble des secteurs indicés « sr », « sp » et « s », les ouvrages de transport ou de traitement des eaux pluviales ou des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, doivent être étanches.

#### 4.1.1 Eaux usées

- A l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.
- En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

##### 4.1.1.1 En secteurs indicés « sr » et « sp » :

- Les installations de stockage des eaux usées d'origine industrielles sont interdites,

##### 4.1.1.2 En secteur indicé « s » :

- Les installations de stockage des eaux usées d'origine industrielles ne doivent générer aucune contamination des eaux souterraines ou superficielles. Ces installations doivent être disposées dans des cuves étanches et incombustibles, dont la capacité est au moins égale au volume de produits stockés. Des aires de dépotage étanches doivent être aménagées, avec bacs de collecte des eaux étanches.

##### 4.1.1.3 . Condition particulière hors des secteurs indicés pour la protection de captage

- A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis ; en zone d'assainissement collectif, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé

#### 4.1.2 Eaux pluviales

##### 4.1.2.1 Eaux pluviales des voies publiques

- Elles sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.

##### 4.1.2.2 Eaux pluviales des Parcelles privatives en opérations individuelles ou groupées

- Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/secondes/ha.

#### 4.1.2.3 Eaux pluviales des parties communes des opérations d'aménagement

- Les eaux pluviales des espaces communes (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la CAN, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les deux cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

#### 4.1.2.4 Eaux pluviales des voies publiques

- Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques demandées par la CAN.

#### 4.1.2.5 Autres rejets dans le réseau pluvial

- Il est interdit de rejet des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4.1.2.6 Ecoulement naturel des eaux pluviales

- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil – art 640 et 641)

#### 4.1.2.7 En secteur indicé « s » :

- les eaux pluviales sont impérativement collectées vers un bassin décanteur déshuileur suivi d'un dispositif filtrant éventuel, avant rejet dans le réseau pluvial collectif ou dans le milieu naturel (infiltration ou fossé)

#### 4.1.2.8 Pour l'ensemble des eaux pluviales, et sur l'ensemble les secteurs indicés « sr », « sp » et

« S » :

- Les eaux pluviales en provenance des collecteurs ne doivent pas être déversées directement dans le lit du Lambon ou de la Sèvre
- Des systèmes de déshuilage – décantation filtration doivent être prévus et raccordés au réseau d'eaux usées. A défaut, si la topographie et l'agencement des lieux ne le permettent pas, un décanteur déshuileur suivi d'un dispositif éventuel doit être aménagé à l'extrémité du réseau avant rejet dans le milieu naturel.

### Electricité – Télécommunications :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### Collectes des déchets ménagers et assimilés :

- Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigés.

## 5 ARTICLE UE -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

### Règle générale :

- Sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement, les constructions doivent respecter un retrait minimum de :
  - 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant ou de la limite qui s'y substitue des autres voies.
  - 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.
  - 5 mètres pour les voies domaine ferroviaire - ligne réseau national. (sauf prescription spécifique du gestionnaire du réseau ferré)
- Les extensions, dans le prolongement des constructions existantes, peuvent être exceptionnellement implantées sur toute ou partie des marges de recul sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite qui s'y substitue

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

### **Règle générale :**

- Les hauteurs des constructions sont évaluées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les éoliennes devront impérativement être implantées avec un retrait égal au minimum à la hauteur totale de la construction (R=H au minimum)

### **Cas des constructions implantées en retrait des limites séparatives :**

- La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à :
  - $R = H / 2$ , avec 4 mètres minimum

### **Gabarit :**

- Les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
  - une verticale en limite séparative d'une hauteur de 8 mètres,
  - une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait,
  - le respect de la règle d'implantation en retrait fixée à l'article UE 7.2.
- Toutefois les gabarits ne s'appliquent pas :
  - aux infrastructures techniques liées au transport de l'électricité, aux réseaux de télécommunication, et aux pylônes de radiotéléphonie mobile ...

### **Cas des limites séparatives des unités foncières situées en limite de d'habitat**

- Pour les unités foncières en limite des zones d'habitat, les constructions sont implantées en retrait.
- La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à :
  - $R = H$  avec 6 mètres minimum.

### **Constructions, installations et ouvrages de télécommunications :**

- Toute construction, installation ou ouvrage de télécommunication doit être implanté en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum.

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

### **Règle générale :**

- Afin de préserver l'éclairage interne des constructions, la distance entre tous les points de deux bâtiments s'ils ne sont pas contigus, sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, aux ouvrages et équipements techniques.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 9 ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## 10 ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

## 11 ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme :
  - "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."

### Les Clôtures

- Aspect
  - Les clôtures en murs pleins constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), sont crépis sur toutes leurs faces en harmonie avec celui de la construction principale.
- Hauteur
  - La hauteur maximum des clôtures est de 4 mètres.

## 12 ARTICLE UE-12 – STATIONNEMENT

- Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### Normes par type de construction

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le calcul des places se fera par unité entière
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m X 5.00 m.
- En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaire à son accessibilité.

### Rappels :

- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-3 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

#### 12.1.1 Constructions à usage hôtelier

Hôtel	1 place	Pour 1 chambre
-------	---------	----------------

- Application de la norme la plus stricte pour les complexes "Hôtel Restaurant"

#### 12.1.2 Constructions à usage d'équipements collectifs

- Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipements.

#### 12.1.3 12.1.3. Constructions à usage de commerce et d'artisanat

Commerce	1 place	pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher des constructions
Artisanat	1 place	pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher des constructions

#### 12.1.4 Les constructions à usage de bureaux et de services

Bureaux	1 place	pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher des constructions
---------	---------	---



Service	1 place	pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher des constructions
---------	---------	---

#### 12.1.5 Serres agricoles ou horticoles

- Les serres agricoles et horticoles ne sont pas assujetties aux règles de stationnement

#### 12.1.6 Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :
  - soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

#### Stationnement des cycles :

- Pour toute construction il est exigé :
  - 2 m<sup>2</sup> réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions

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

#### Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du Code Forestier.

#### Obligation de planter et de paysagement :

- En vue de créer une unité paysagère en bordure des voies une bande minimum de 5 mètres pour les voies à grande circulation et de 3 mètres pour les autres voies, à partir de l'alignement, doit être plantée et engazonnée.
- En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 10 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige et une végétalisation des espaces.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents.
- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
- En limite de zone habitat la marge de reculement obligatoire doit recevoir sur 5 m, à partir des limites, des plantations de haies denses.
- Eléments paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- Les éléments paysagers (haies à protéger) à protéger au titre des articles L. 123-1-7° du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales

### SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## 14 ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

