

SAINS (35)

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

J/m/a	Complément : pièce N°
J/m/a	Complément : pièce N°
19/06/12	Dépôt initial



ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site les constructions pour l'accueil d'activités (artisanat, industries, commerces, services...). De plus :

1.- Dans les zones de nuisances sonores :

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiment destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la **RN 176**, classées voies bruyantes de **type 2** définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 modifié le 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux de la zone. Ces logements devront être intégrés dans un des bâtiments dont la destination principale sera l'accueil d'activités économiques.
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...).
- Les entrepôts
- Les dépôts et les aires de stockage sous réserve qu'ils ne soient pas perçus des voies publiques.
 - Les constructions et installations assimilées (silos, sous réserve du respect de l'article UA 10)
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone, aux ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

- Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voie nouvelles.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

- les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès aux lots se feront depuis la voie de desserte interne créée en accroche sur la RD 89 .Lorsqu'ils figurent au plan de composition, leur emplacement devra être respecté.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit se raccorder sur le réseau de distribution d'eau potable .

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le dispositif de récupération des eaux pluviales par le principe d'infiltration à la parcelle, sera privilégié. Les aires de stationnement public situées en dehors des chaussées seront traitées en matériaux perméables.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé .

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains auront les caractéristiques portés au plan de composition. Des subdivisions pourront être effectués dans la limite du nombre de lots maximal reporté dans le cerfa. Les superficies reportées sur le plan de composition ne sont qu'approximatives ; elles sont susceptibles d'être ajustées lors du bornage.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait **minimum de 5 m** par rapport à l'alignement des voies et en dehors des zones inconstructibles figurant dans le PA4.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et) en retrait minimum de 5 m** et en dehors des zones inconstructibles figurant dans le PA4.

6.3- Règles alternatives : dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Par rapport aux limites séparatives:

7.1.1 Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m minimum**.

7.1.2. La construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu en cas de mitoyenneté avec une construction voisine.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL ET SUPERFICIE

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain. En ce qui concerne la défense incendie, les débits délivrés imposent aux acquéreurs une superficie non recoupée du plus grand niveau du bâtiment de maximum 1000m². Pour déroger à cette obligation, les acquéreurs devront prévoir le complément nécessaire et avoir l'agrément du SDIS.

Les surfaces dédiées à l'habitation ne pourront excéder 50m² de SP.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

10.2 - Hauteur maximale :

La hauteur maximale autorisée est de **12 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques (cheminées, silos, machineries,...) n'excédant pas 5% de l'emprise de la construction.

10.3- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées, seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple.

11.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

11.6. Les couleurs apparentes devront favoriser une insertion ou une intégration optimale dans le site et le paysage.

11.7. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Elle devra être de nature bocagère.

11.8. La tonalité générale des constructions sera celle du RAL 7000 (ou plus sombre).

11.9. La conception des bâtiments et leur implantation devront permettre d'optimiser un ensoleillement maximum et un éclairage naturel des lieux de travail et d'activités et permettre de favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (panneaux solaires).

11.10. Les locaux destinés à l'habitation devront s'inscrire dans les volumes des bâtiments dédiés à l'activités.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.2.1. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics: Une place de stationnement par 40m² de SP (surface de Plancher). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.2.2. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 80 m² de SP (surface de Plancher) construite.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.2.3. Constructions à usage commercial:

Commerces :

Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SP** (surface de Plancher) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m²**.

Une place de stationnement pour **40 m² de SP** (surface de Plancher) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m²**.

Une place de stationnement pour **25 m² de SP** (surface de Plancher) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).

Une place de stationnement **pour 20 m² de SP** (surface de Plancher) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m²**.

En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SP des bâtiments affectés au commerce

Hôtels et restaurants :

Une place pour **2 chambres** et **une** place pour **20 m² de salle de restaurant**

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

12.4 – Modalités d'application :

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

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

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Les aires de stockages feront l'objet d'un aménagement particulier. Elles seront masquées par des haies ou "écran végétal".

L'utilisation de résineux, de lauriers- palmes est interdite.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.