

REVISION DU POS PLAN LOCAL D'URBANISME

=====

4

Règlement

4.2

**REGLES APPLICABLES A L'INTERIEUR
DES ZONES**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du :

Le Maire,

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha	2
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb.....	5
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc.....	8
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn	11
CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us	14
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	16
CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)	21
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh	21
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)	25
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	25
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah.....	28
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahx	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)	34
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	34
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn.....	36
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhx	37
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne	40
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nca.....	42
ANNEXE	43

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
(ZONES U)**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha

Zone de centre urbain à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Uha 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

ARTICLE Uha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Toute construction doit avoir une façade parallèle à l'alignement¹.
- Toute construction doit être implantée en limite ou respecter un recul minimal de 5m (avant-toit exclu) par rapport à l'alignement.
- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :
 - pour poursuivre des alignements de façades existants,
 - dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
 - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
 - pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
 - pour les bâtiments publics.

ARTICLE Uha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

- Toute construction doit être implantée :
 - soit sur limite séparative en tout point du bâtiment
 - soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
 - pour poursuivre des alignements de façades existants,
 - dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
 - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
 - pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
 - pour les bâtiments publics.

- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation des piscines (non couvertes) n'est pas règlementée dans le présent article.

ARTICLE Uha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁴ des constructions est limitée à R+2

La hauteur des bâtiments publics n'est pas règlementée dans le présent article.

ARTICLE Uha 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

ARTICLE Uha 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Uha 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant

ARTICLE Uha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5. Il est porté à 0,8 pour les commerces.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

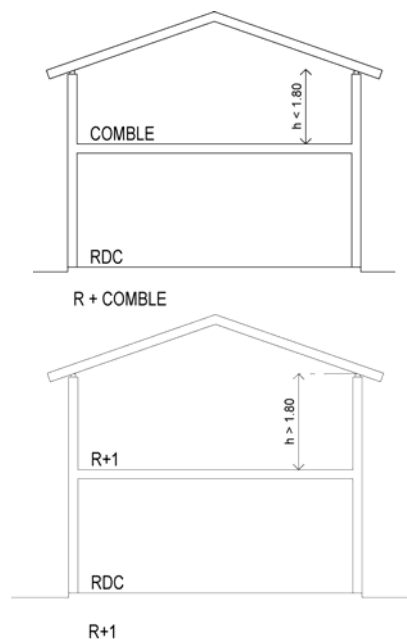
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

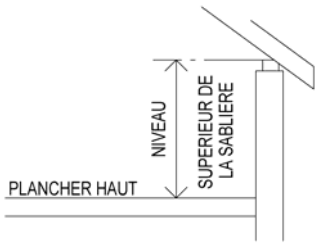
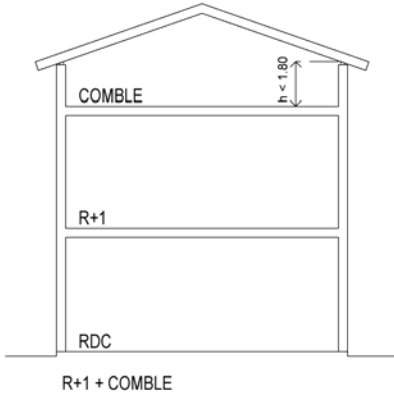
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb

Zone urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

ARTICLE Uhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

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

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux visant à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

ARTICLE Uhb 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

ARTICLE Uhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE Uhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus) 5m par rapport aux voies et emprises publiques

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.
- pour les bâtiments publics.

ARTICLE Uhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

- Toute construction doit être implantée :
- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de la construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).

- pour les les bâtiments publics.

- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Uhb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des constructions est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE Uhb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.123-1 7° doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale,

Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

ARTICLE Uhb 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uhb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Uhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

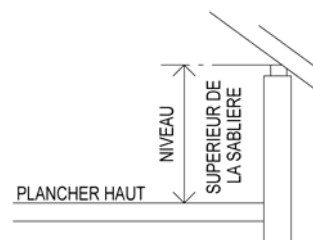
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

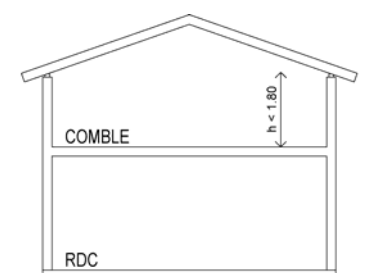
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

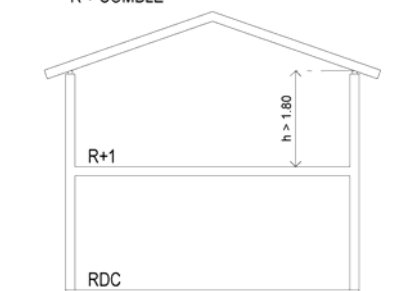
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



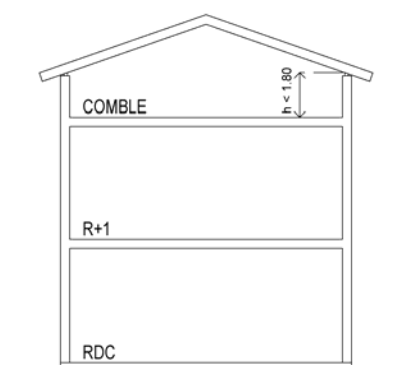
⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².



R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc

Zone de moyenne à faible densité à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Uhc₁, dans lequel la mise en place d'un système d'assainissement autonome est permise

ARTICLE Uhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

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

Les constructions autorisées dans la zone devront, s'il y a lieu, respecter les principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement et ne pas compromettre l'urbanisation d'ensemble du secteur (dans le périmètre de l'orientation) ou la rendre plus onéreuse.

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux visant à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

ARTICLE Uhc 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils

présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant, s'il y a lieu, sur les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE Uhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

En secteur Uhc₁, toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau collectif projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE Uhc5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Uhc₁, s'il n'est pas desservi par l'assainissement collectif, chaque terrain devant supporter une nouvelle construction nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement autonome aura une superficie minimale de 1500 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'alignement de la RD8124 un recul minimum de 30m.

Pour les autres voies, toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de 5 mètres (avant-toits exclus):

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.
- pour les bâtiments publics.

ARTICLE Uhc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

- Toute construction doit être implantée :
- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de la construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
 - pour poursuivre des alignements de façades existants,
 - dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
 - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
 - pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
 - pour les bâtiments publics.
- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Uhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE Uhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des constructions est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE Uhc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.123-1 7° doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

ARTICLE Uhc 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uhc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Uhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

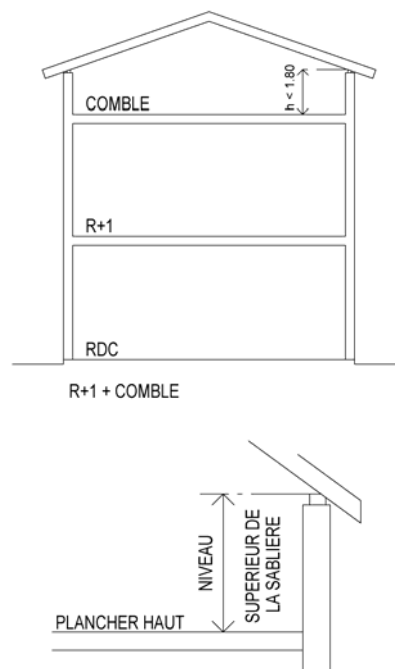
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

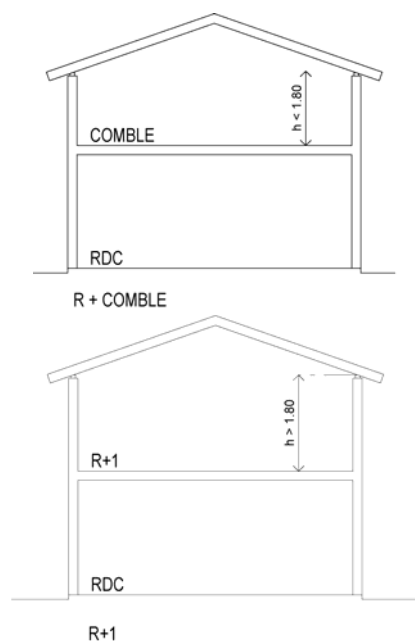
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².



CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn

Zone résidentielle existante et excentrée.

ARTICLE Uhn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

ARTICLE Uhn 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

En dehors des panneaux d'agglomération, les nouveaux accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur les RD810/824/17/12.

ARTICLE Uhn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau collectif projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE Uhn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

S'il n'est pas desservi par l'assainissement collectif, chaque terrain devant supporter une nouvelle construction nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement autonome aura une superficie minimale de 1500 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 35 m (RD12)
- 25 m (RD17)

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres, entre 0 et 35m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Uhn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

- Toute construction doit être implantée :
- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale est limitée à 2,5 mètres, la longueur de la construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).

- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

- Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE Uhn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uhn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des constructions est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE Uhn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

ARTICLE Uhn 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Uhn 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Uhn 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,14.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

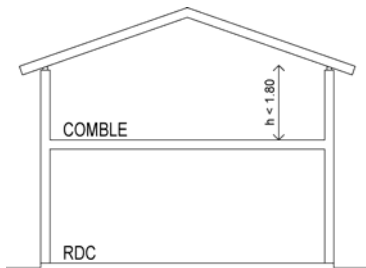
Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

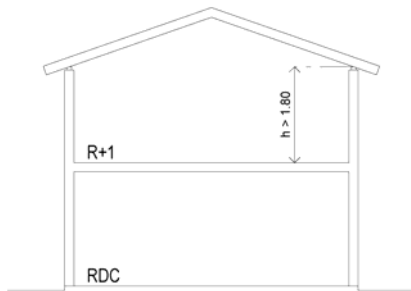
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

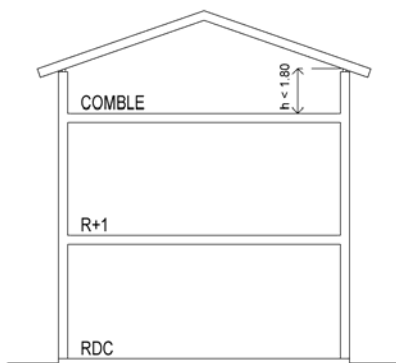
✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.
 Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



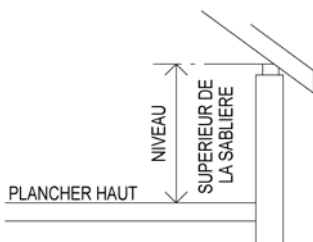
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas un caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les habitations autres que celles visées à l'article Us2.

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

Les bureaux et entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Seuls les travaux d'adaptation et d'extension des locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent et qui sont déjà existants à la date d'approbation du PLU sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 40 m² de la surface de plancher supplémentaires et que le volume du bâtiment d'habitation soit intégré à celui existant.

ARTICLE Us 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant
L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques:

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes suivantes un recul minimum de:

- 35 m (RD12)
- 100 m (A63/RN10)

Toute construction doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement².

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement³, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES⁴

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas tout point situé à une distance (d) de plus de 3 mètres de la limite séparative doit l'être au minimum à une hauteur minimale égale à H/2 ($d \geq H/2$).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées aux abords de la zone d'aléa incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une nouvelle construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum

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

Sans objet

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble en évitant toute dénaturation des

caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Tout projet de construction nouvelle nécessite une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'implante.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

ARTICLE Us 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

³ Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

⁴ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Zone à caractère principal d'activités artisanales, commerciales et de services ou industrielles.
Elle comprend un sous-secteur Uea pour lesquels des règles instaurées visent à orienter vers des différences de densités et de formes urbaines.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature n'ayant pas un lien direct avec l'artisanat, l'industrie, le commerce ou le service.

Les habitations.

Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges au sens du code de l'urbanisme

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme

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

Sans objet.

ARTICLE Ue 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

L'instauration, en dehors des panneaux d'agglomération, de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sur les RD 810, RD824 et RD17 est interdit.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, toute construction générant des eaux usées domestiques doit être implantée sur un terrain ayant une superficie minimale de 1500m².

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

Sauf disposition contraire portée au plan de zonage, les constructions devront respecter les reculs minimum suivants:

Par rapport à l'axe de:

- l'A63: 100 m
- la RD810/RD824/accès autoroutiers: 75 m
- RD17: 35m
- autres voies de desserte: 5 m

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement¹, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées aux abords de la zone d'aléa incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une nouvelle construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum

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

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uea, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la surface du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur³ totale des constructions est limitée à 15 m.

En secteur Uea, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Des dépassements mineurs de la règle de la hauteur pourront être acceptés afin de répondre à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments ou répondre à des critères de qualité en matière de réseaux de communications électroniques.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

Façades:

Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant l'axe autoroutier devra contribuer à la qualité de la vitrine autoroutière. Ces façades pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services,

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ..) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

Couleurs des matériaux.

La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

Toitures:

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en pente sont autorisées à condition que:

- les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
- ou qu'elles présentent les mêmes aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,..)
- ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de Haute Qualité Environnementale (solaire, plantations, ...).

Clôtures:

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières.

Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...).

En conséquence, le traitement des clôtures ou limites séparatives pourra se faire:

- par l'usage de fossés plantés;
- ou par des grillages d'une hauteur maximale de 1m50 pour les installations courantes et de 2,00m pour les installations classées : en bordure de voies, ces grillages devront être préférentiellement de type rigide à maille rectangulaire et de couleur grise ou verte.
- ou par des haies arbustives et arborées

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent favoriser une "transparence" sur l'environnement boisé et présenter une unité d'aspect. Elles doivent, par leurs dessins et leurs dimensions, s'harmoniser aux hauteurs et aux caractères des clôtures avoisinantes.

Il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes.

Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie, il ne pourra être accepté des dispositions différentes à ces règles que pour des raisons de sécurité reconnues particulières au programme de l'opération.

Locaux techniques et ouvrages annexes.:

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans le mobilier d'entrée de la parcelle .
- Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Aires de dépôt et de stockage.:

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue, Pour cela, elles seront:

- disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue;
- ou bien elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques;
- ou bien elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Collecte et tri des déchets extérieurs.:

Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement:

- des réserves d'emprise d'au moins 50m² pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales.
- une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

Enseignes et dispositifs lumineux.:

- Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume du bâtiment.

- L'implantation de panneaux publicitaires est interdite.

Silos:

Les silos éventuels devront être traités avec une architecture d'accroche au sol analogue aux bâtiments existants, Leurs éléments émergents en hauteur devront être traités avec une architecture utilisant un vocabulaire de matériaux contemporains (inox, claustras, brise-vues) en évitant dans tous les cas de laisser des silos en ciment brut apparent.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

L'imperméabilisation des sols sera limitée à 75%.
Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.

ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

² Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk

Zone à caractère touristique dédiée aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil.

ARTICLE Utk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas liés à l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage et incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

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

Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m² de la surface de plancher.

ARTICLE Utk 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

ARTICLE Utk 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant
L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques:

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Utk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de 5 mètres (avant-toits exclus):

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Utk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Utk 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Utk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁴ totale des constructions destinées aux bureaux d'accueil et de services est limitée à R+1.

La hauteur des constructions destinée à l'hébergement est limitée à rez de chaussée, excepté pour les constructions intégrant le logement destiné à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent: dans ces conditions, la hauteur du bâtiment peut comporter un étage

ARTICLE Utk 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Tout projet de construction nouvelle nécessite une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'implante.

ARTICLE Utk 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁵ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions et installations, destinées à l'hébergement: une place par chambre (ou emplacement).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum

de stationnements à partir de 50m² de la surface de plancher construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Utk 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

ARTICLE Utk 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

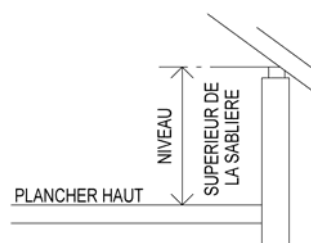
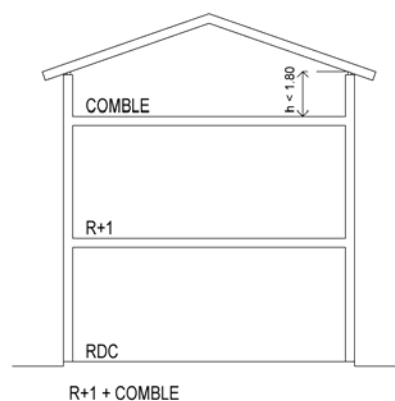
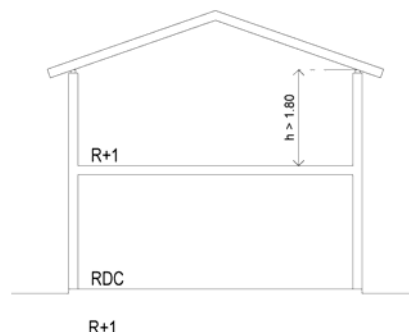
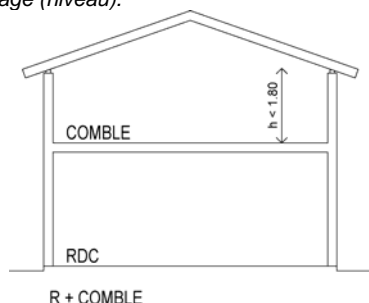
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



⁵ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
(ZONES AU)**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Elle comprend un sous-secteur AUhb

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat, aux services publics ou d'intérêt collectif, aux commerces, bureaux et à l'hébergement hôtelier.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

Les activités agricoles et forestières.

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges et les dépôts au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

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

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition qu' :

- elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement¹ d'ensemble de la zone.

La réalisation par tranches étant autorisée.

- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

En secteur AUh1 et AUh3, ces mêmes constructions ou installations sont admises à condition qu' :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.
- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-5-1 16° du code de

l'urbanisme comme "secteurs de mixité sociale", un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux (financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à venir) doit être créés sur le total de logements prévu par projet.

ARTICLE AUh 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de :

- 75 m (RD824)
- 30m ((8124)

Pour les autres voies, le recul minimal des constructions sera de 5 mètres (saillies traditionnelles exclues) par rapport à l'alignement² existant ou à créer.

Toute construction doit avoir une façade parallèle à une des limites et de préférence à la voie la desservant.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).

L'implantation des bâtiments publics n'est pas règlementée dans le présent article.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative, auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.

- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres:

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

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

Sans objet.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des bâtiments est limitée à R+1+C

Cette règle ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de la surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Toute opération comportant plus de 1000 m² de surface de plancher de construction ou couvrant une superficie de plus de 1 ha doit comporter au moins 25% d'espaces communs.

La superficie totale des surfaces minéralisées affectées à la circulation (piétons, cyclistes, véhicules) et au stationnement ne pourra excéder celle des espaces verts.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE AUh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,25.

En secteur AUhb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

¹ Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

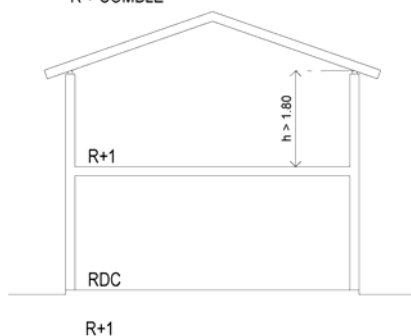
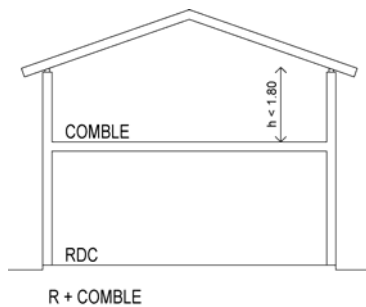
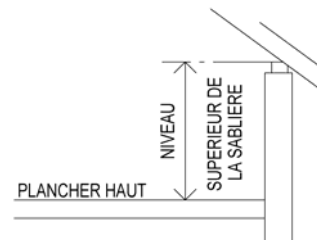
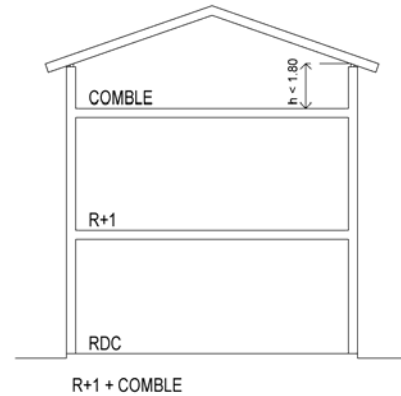
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf

Zone destinée à accueillir ultérieurement de l'habitat et activités complémentaires fermée à l'urbanisation.
L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUhf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AUhf 2.

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

- Les ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et des justifications apportées au regard des dispositions de leur intégration dans le site.

ARTICLE AUhf 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AUhf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE AUhf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement¹ existant ou à créer.

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

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m ou sur limite séparative.

ARTICLE AUhf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE AUhf 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUhf 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
(ZONE A)**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone réservée à l'activité agricole et à tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif .

- Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas directement liés à l'activité et à l'exploitation agricole ou sylvicole

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

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou visent à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

- Hors espaces concernés par la zone d'aléa ou la zone de contact avec l'espace boisé matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher développée pourra être étendue à 60m² ;
- Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50% de la surface de plancher d'origine.;
- Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité agricole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m².
- Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation ou hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.

- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Sont autorisés sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s):

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de la surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à

l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).

- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :
 - o à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher développée pourra être étendue à l'ensemble de la construction, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
 - o lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m² de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

ARTICLE A 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard des besoins de l'activité. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

En dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur les RD810 et RD12.

Sur la RD17, des accès individuels pourront être autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone- Communications électroniques :
Néant.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75 m (RD810)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement² existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres, entre 0 et 10m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une nouvelle construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol³ est limitée à 20% de la surface du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette

doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁴ maximale des constructions est limitée à R+1 pour les constructions à usage d'habitation.

Elle est limitée par ailleurs à 12 mètres pour les bâtiments agricoles dans le cadre de la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.123-1-5 7° doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, Notamment :

Façades - *Toitures* :

La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.

Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

Colorations :

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de transports (ferroviaire, bus...) et de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

³ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

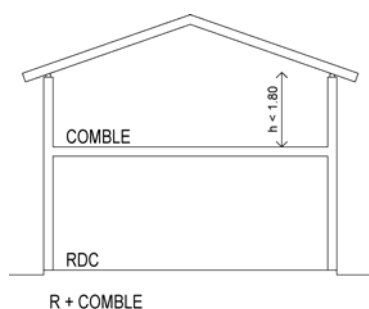
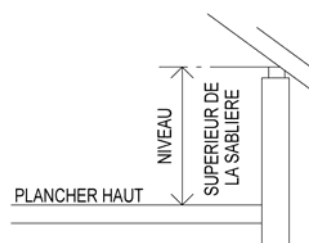
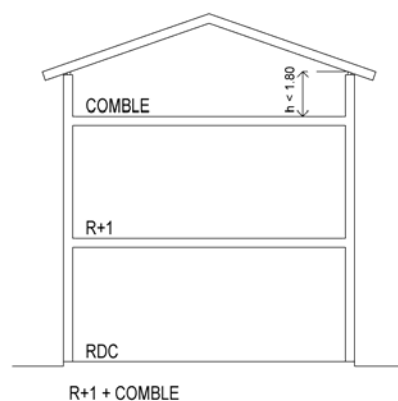
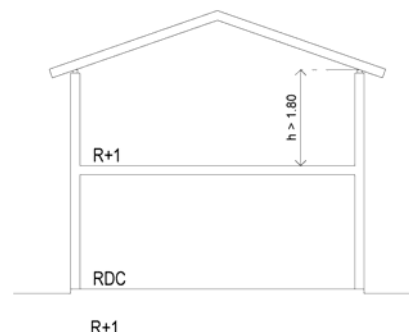
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

La zone Ah couvre les secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'habitat.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- Les entrepôts.
- Les bureaux.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les aires de jeux et de sports au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs d'attraction au sens du code de l'urbanisme.

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

Les constructions autorisées dans la zone devront, s'il y a lieu, respecter les principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement et ne pas compromettre l'urbanisation d'ensemble du secteur (dans le périmètre de l'orientation) ou la rendre plus onéreuse.

ARTICLE Ah 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils

présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

En dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD12. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant, sur les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 35 m (RD12)

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant¹ ou à créer à une distance minimale de :

- 5 mètres

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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

Sans objet.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ est limitée à 20% de la surface du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Ah 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des constructions est limitée à R+1.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes,avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (Cf recommandations paysagère en annexe)

ARTICLE Ah 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

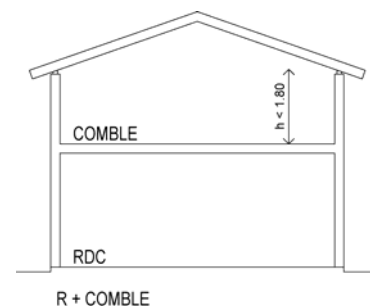
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

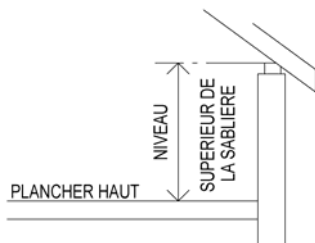
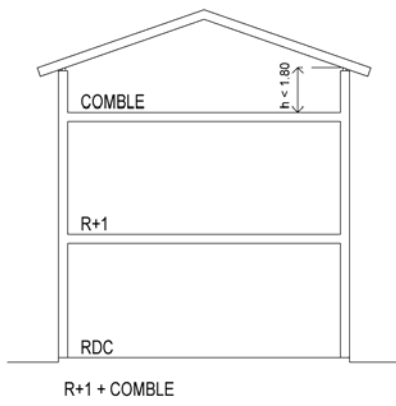
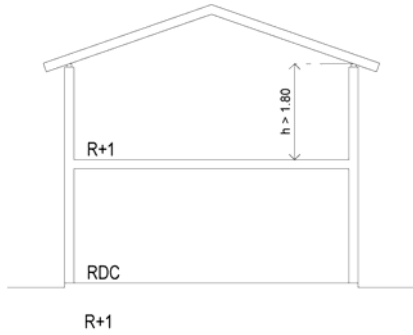
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahx

La zone Ahx couvre les secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'évolution possible du bâti existant.

ARTICLE Ahx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article Ahx2.

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

- Hors espaces concernés par la zone d'aléa ou la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à 60m² ;
- Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50% de la surface de plancher d'origine.;
- Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité agricole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m².
- Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.

- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Sont autorisés sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s):

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de la surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).
- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :
 - o à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
 - o lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m² de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

- A l'intérieur de la zone inondable matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage :

Sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de limiter ou réduire la vulnérabilité des biens, en respectant notamment pour tout nouvel ouvrage les cotes altimétriques minimales de planchers définies au plan de zonage (Cf modalités de calcul en annexe du règlement) :

- La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment d'habitation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.
- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes:
 - o L'adaptation ou la réfection de bâtiments visant notamment à la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour objet la création de logement supplémentaire ;
 - o L'extension de bâtiments d'habitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m² et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ou, si la création des annexes non habitables n'est pas réalisable en extension des bâtiments existants, elles pourront être réalisées dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m².

- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux visant à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

ARTICLE Ahx 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

En outre, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdites en dehors des panneaux d'agglomération sur les RD 810/12/17.

ARTICLE Ahx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :
Sans objet.

ARTICLE Ahx 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 35 m (RD12)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 35 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants
- pour les piscines.

ARTICLE Ahx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'alea ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

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

Sans objet

ARTICLE Ahx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ahx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur³ maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE Ahx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.123-1⁷ doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

ARTICLE Ahx 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ahx 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Ahx 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

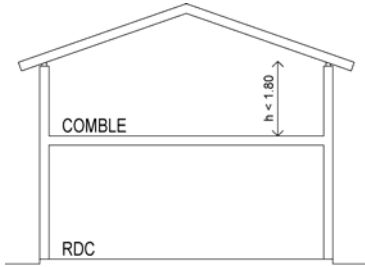
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

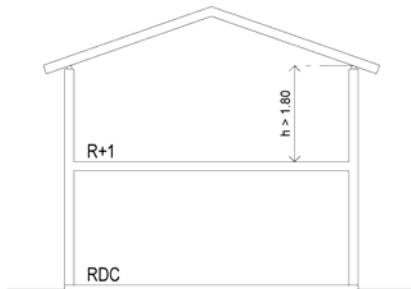
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

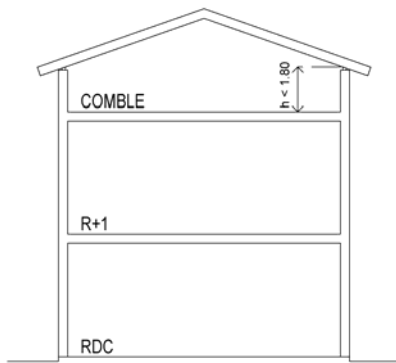
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



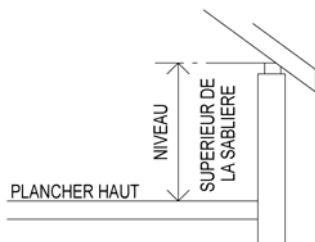
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
(ZONES N)**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de l'existence de la forêt et de sa contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N2.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être directement liés à l'activité et à l'exploitation sylvicole ;
- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole, à la protection de la forêt ou à la découverte pédagogique du milieu ;

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard des besoins de l'activité projetée. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :
Néant.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75 m (RD810/824)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer pour les autres voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 25 mètres :
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :
• pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ *L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*

² *Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.*

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn

La zone Nn couvre les espaces à protéger en raison de la valeur écologique des sites et/ou des paysages.

ARTICLE Nn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article Nn2.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - ✓ Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
 - ✓ Les postes d'observation de la faune.
 - ✓ Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - ✓ les pistes cyclables.

ARTICLE Nn 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

ARTICLE Nn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE Nn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de :

- 75 m (RD810/824)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2°)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer pour les autres voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 35 mètres :
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE Nn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE Nn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Nn 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Nn 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Nn 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhx

La zone Nhx couvre les secteurs naturelles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'évolution du bâti existant.

ARTICLE Nhx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N2.

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

- Hors espaces concernés par la zone d'aléa ou la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
- Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50% de la surface de plancher d'origine ;
- Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité sylvicole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m² de la surface de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, charpente , ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.

- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Sont autorisés sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s):

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de la surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).
- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :
 - o à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
 - o lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m² de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

- A l'intérieur de la zone inondable matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage :

Sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de limiter ou réduire la vulnérabilité des biens, en respectant notamment pour tout nouvel ouvrage les cotes altimétriques minimales de planchers définies au plan de zonage (Cf modalités de calcul en annexe du règlement) :

- La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment d'habitation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.
- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes:
 - o L'adaptation ou la réfection de bâtiments visant notamment à la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour objet la création de logement supplémentaire ;
 - o L'extension de bâtiments d'habitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m² et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ou, si la création des annexes non habitables n'est pas réalisable en extension des bâtiments existants, elles pourront être réalisées dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m².

- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux visant à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

ARTICLE Nhx 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

En outre, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdites en dehors des panneaux d'agglomération sur la RD810, 824, 12 et 17.

ARTICLE Nhx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Sans objet.

ARTICLE Nhx 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75m (RD810)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :
 - pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants

ARTICLE Nhx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 3 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'alaé ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

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

Sans objet

ARTICLE Nhx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nhx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur³ totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE Nhx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.123-1⁷ doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale. Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

ARTICLE Nhx 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Nhx 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Nhx 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

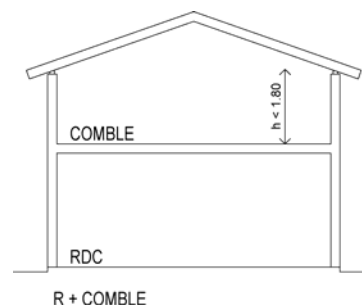
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

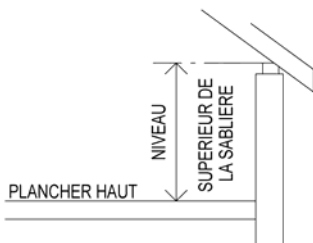
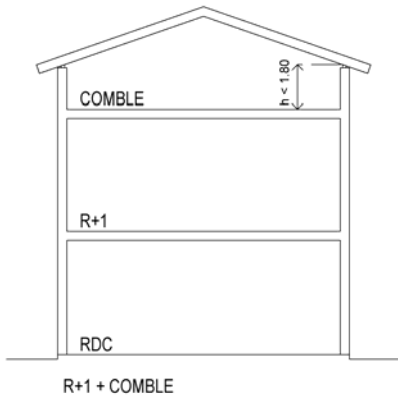
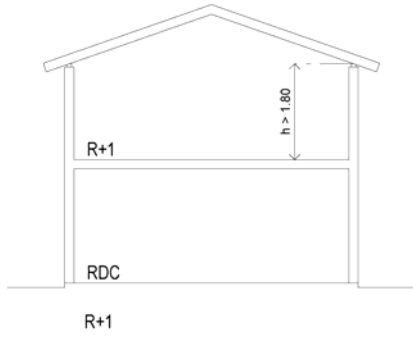
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

La zone Ne couvre les secteurs naturelles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'évolution des activités artisanales et commerciales.

ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature n'ayant pas un lien direct avec l'artisanat ou le commerce.

Les habitations autres que celles visées à l'article Ne2

Les activités industrielles, agricoles et forestières.

Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges au sens du code de l'urbanisme

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme

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

Les travaux d'adaptation et d'extension des locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent et qui sont déjà existants à la date d'approbation du PLU sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 40 m² de la surface de plancher supplémentaires et que le volume du bâtiment d'habitation soit intégré à celui lié à l'activité.

ARTICLE Ne 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

ARTICLE Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Sans objet.

ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants

ARTICLE Ne 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 3 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

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

Sans objet

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur³ totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes,avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE N° 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet..

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

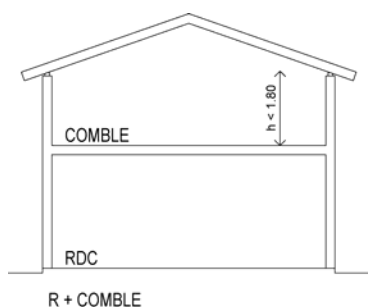
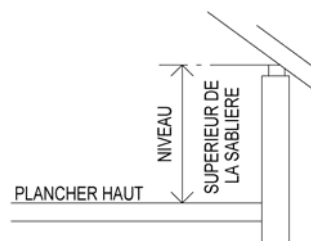
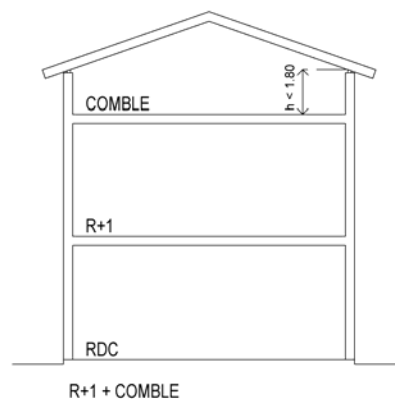
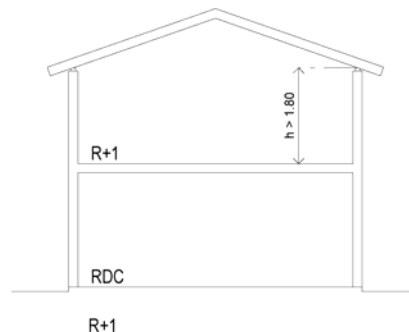
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nca

La zone Nca couvre les secteurs naturels destinés à l'exploitation de carrières.

ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les travaux et stockage divers de quelque nature que ne soient pas directement liés à l'exploitation d'une carrière ou d'une installation de stockage de déchets..

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

Sans objet

ARTICLE Nca 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
Les accès pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

ARTICLE Nca 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation à usage de locaux d'habitation doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques: :

Sans objet.

ARTICLE Nca 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD824.

ARTICLE Nca 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES¹

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres

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

Sans objet

ARTICLE Nca 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nca 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nca 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Nca 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction ;

ARTICLE Nca 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Nca 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

ANNEXE

Annexe modalités de calcul d'une cote de référence

EXEMPLE DE CALCUL D'UNE COTE DE REFERENCE

SOUS
ECHELLE 1/5 000
SOUS

1° - Calcul du niveau au point A : interpolation

Cote de référence au Point A : $6,38 + \frac{6,61 - 6,38}{420} \times 100 = 6,44 \text{ m NGF}$

2° - La hauteur par rapport au terrain naturel s'obtient en faisant la différence avec la cote du terrain naturel :

- soit lue sur un plan coté et validé par un professionnel,
- soit nivelée par un géomètre.

