

<b>Dispositions Générales .....</b>	<b>1</b>
<b>Zone UA .....</b>	<b>6</b>
<b>Zone UB .....</b>	<b>11</b>
<b>Zone UC.....</b>	<b>15</b>
<b>Zone UD .....</b>	<b>21</b>
<b>Zone UE .....</b>	<b>26</b>
<b>Zone 1AU.....</b>	<b>29</b>
<b>Zone 2AU .....</b>	<b>33</b>
<b>Zone A.....</b>	<b>37</b>
<b>Zone N.....</b>	<b>41</b>
<b>Annexe – Normes applicables en matière de places de stationnement .....</b>	<b>45</b>

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en vertu des articles L.121-1 et suivants et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bellefontaine.

### ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

#### 2 - 1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

« *Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception conformément à l'article R-111-1 dudit code, des articles :*

- **Article R.111-2** (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998, art.2) « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique** ».*

- **Article R.111-3-2** (Décret n° 77-755 du 07 juillet 1977) « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** ».*

- **Article R.111-4** (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977) « *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par **des voies publiques ou privées** dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles **la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie**.*

*Il peut également être refusé si **les accès présentent un risque pour la sécurité** des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic... »*

- **Article R.111-14-2** (Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977) « *Le permis de construire est délivré dans **le respect des préoccupations d'environnement** définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».*

- **Article R.111-15** (Décret n° 77-755 du 07 juillet 1977, Décret n° 86-984 du 19 août 1986) « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation des constructions contrarieraient **l'action d'aménagement du territoire** et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22 ».*

- **Article R 111-21** ( Décret n° 77-755 du 07 juillet 1977)« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

**2 - 2. L'article L.156-1** et suivants relatifs aux dispositions particulières au littoral dans les départements d'outre-mer.

**2 - 3.** Les périmètres visés à l'article R.123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont indiqués à titre d'information dans les annexes, sur un ou plusieurs documents graphiques :

- ♦ Les zones d'aménagement concerté
- ♦ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants
- ♦ Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) a été approuvé en application de l'article L.332-9

**2 - 4.** Les articles autorisant l'autorité compétente à faire sursis à statuer à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol :

- **Article L.111-9** (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n°83-8 du 07 janvier 1983) : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.

- **Article L.111-10** (Loi n°85-729 du 18 juillet 1985, art.2) : Projet de travaux publics.

- **Articles L.123-6 et L.123-13** (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n°83-8 du 07 janvier 1983, Loi n°91-662 du 13 juillet 1991, Loi n°94-112 du 09 février 1994, Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003) : Prescription et révision du PLU.

**2 - 5. L'article 421-4,** (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976) : « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

**2 - 6.** Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol : Conformément à l'article R.126-1, elles sont répertoriées dans les annexes du présent dossier.

**2 - 7.** Les règles spécifiques des lotissements

- **Article L.311-2** relatif aux zones d'aménagement concerté.

- **Article L.315-2-1** (Loi n°86-13 du 06 janvier 1986, art.8 et Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.2002-III) :« Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur ».

- **Article L.315-3** (Loi n° 83-8 du 07 janvier 1983, art.75-I-2 et loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, art.42) : « Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins

*les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.*

*Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédant ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible ».*

## **2 - 8. Le Schéma d'Aménagement Régional de la Martinique (SAR)**

*Le chapitre particulier du SAR valant SMVM se trouve ainsi directement opposable aux décisions individuelles d'occuper et d'utiliser le sol.*

## **2 - 9. Autres règles**

*- L'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville.*

*- L'article L.111-2 relatif aux implantations du droit d'accès des riverains à certaines voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale.*

*- L'article L.111-3 relatif à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration des ruines présentant un intérêt architectural ou patrimonial.*

*- L'article L.111-7 à L.111-11 relatifs au sursis à statuer.*

*- L'article L.421-5 permettant de refuser un permis de construire si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.*

## **2 - 10. Radiotéléphonie mobile – prescriptions d'insertion dans le paysage**

*Les nouveaux relais de téléphonie mobile devront être implantés à une distance minimale de 100 m des bâtiments dits sensibles : crèches, hôpitaux, écoles.*

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques.

Les documents graphiques font apparaître en outre : les espaces boisés classés définis à l'article L.130 comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux ouvrages publics, les zones soumises au droit de préemption urbain.

1/ Sont considérées comme urbaines, les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- ♦ Zone UA : Le Bourg,
- ♦ Zone UB : Zone d'habitat individuel et de petits collectifs, (première ceinture autour de la zone UA).
- ♦ Zone UC : Zone d'habitat pavillonnaire à densité moyenne et collectif
- ♦ Zone UD : Zone d'habitat à dominante rurale
- ♦ Zone UE : Zone d'activités économiques

2/ Les zones AU : secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3/ Les zones A : secteurs équipés ou non à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4/ Les zones (N) : secteurs équipés ou non protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones peuvent comprendre des sous-secteurs particuliers dans lesquels l'habitat peut être admis. Les limites de ceux-ci sont reportées sur les documents graphiques.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1/ Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, conformément à l'article L.123-5 du même code, lorsque des bâtiments ont été détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, il peut être dérogé à ces règles du plan local d'urbanisme lorsque des prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des personnes et des biens sont contraires à ces règles.

2/ Travaux sur les constructions existantes non-conformes au présent règlement :  
Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 5 - DIVERS

Constructions le long des cours d'eau

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-693 du 31 mars 1948, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des rivières, sauf dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques naturels.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la promenade et le pique-nique.

Archéologie préventive

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, sensiblement modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 a réformé en profondeur le régime de l'archéologie préventive.

#### ARTICLE 6 – RAPPEL DES DIFFERENTES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

1/ Le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones du P.L.U. en application de l'article L.430-1 alinéa d du code de l'urbanisme à l'exception des cas indiqués à l'article L.430-3 du même code.

Le champ d'application du permis de démolir est défini à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

2/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. L 441-2 du Code de L'urbanisme).

3/ Les installations et travaux divers définis à aux articles R442-1 et L 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

4 / Dans les espaces boisés classés par le PLU en vertu de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques du règlement du PLU, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

#### MESURES TRANSITOIRES

Les dispositions des certificats d'urbanisme et des lotissements (tels que le prévoit les articles L.315-8 et R.315-39 du code de l'urbanisme) délivrés antérieurement à l'approbation du PLU seront applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **LA ZONE UA**

Zone du centre bourg dotée des équipements et des infrastructures urbaines, elle est caractérisée par un tissu urbain affecté principalement à l'habitat, aux équipements et aux activités tertiaires.

Dans cette zone il s'agit :

- De maintenir le caractère du centre bourg ;
- De mettre en place les conditions du renouvellement urbain de manière à éradiquer les constructions vétustes et à optimiser l'utilisation des équipements réalisés par la commune et de relancer la vie urbaine.
- De permettre le développement d'activités tertiaires, adaptées aux besoins de la commune.

Dans la zone UA a été délimité un secteur UAr concerné par l'aléa inondation et houle sur lequel s'appliquent des dispositions particulières décrites dans l'article 2.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone UA et notamment :

- ◆ Les installations industrielles classées ou non,
- ◆ Les ateliers de réparation, mécanique, de tôlerie peinture et de ferronnerie,
- ◆ Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- ◆ L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- ◆ Les carrières,
- ◆ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ◆ Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,
- ◆ Les installations ou constructions à usage agricole et notamment celles liées aux élevages domestiques,
- ◆ Les transformateurs électriques non intégrés aux immeubles.

## ARTICLE UA.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

### **2 - 1. Occupations et utilisations admises sous conditions**

Les affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.

### **2 - 2. Dans le secteur UAr**

Dès lors que le risque d'inondation sera levé, notamment par le remblai des terrains jusqu'à une côte au moins égale à celle de la RN 1 au droit de la zone, et à condition qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent de la zone, les constructions et utilisations du sol seront admises conformément aux articles UA1 et UA2.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA.3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou des constructions envisagées.

#### **3 - 1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

#### **3 - 2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5 mètres ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

### ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives de toute substance non désirable.



#### **4 - 2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### **4 - 3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4 - 4. Réseaux filières et câbles**

Les réseaux de distribution électrique, téléphonique, câbles et assimilables sont aménagés en souterrain, en façade ou en rive de toiture.

### **ARTICLE UA.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de plus de 3 m par rapport à cet alignement. La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de 0,80 m par rapport à la verticale du mur extérieur du bâtiment.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 10 m de l'emprise de la RN 1.

### **ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7 - 1.** Sur l'alignement ou en respectant le recul indiqué à l'article UA.6, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade sur la rue de plus de 12 m, l'implantation sur une seule des limites séparatives est autorisée. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite devra être égal à la moitié de la hauteur, mesurée à l'égout du toit, du bâtiment à construire. Une distance minimale de 3 m est exigée.

**7 - 2.** Au-delà de la profondeur de 15 m et en fond de parcelle, les constructions doivent être écartées des limites du terrain d'une distance minimale de 3,50 m.

**7-3.** Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées suivant la procédure indiquée à l'article 4 du titre I du présent règlement, lorsque le projet de construction intéresse plusieurs parcelles contiguës.

## ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sur un même terrain, les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance (L) de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 m est exigée.

## ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques, (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 8,50 m.

**10 - 2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

## ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### **11 - 1. Les toitures**

Seules les toitures à deux pans sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 50% et un égout côté rue. Leur faîtage doit être parallèle à l'axe des voies. Dans le cas d'immeubles situés à l'angle de deux voies il conviendra de traiter de façon homogène la toiture de part et d'autre de l'angle.

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, vert, bleu et gris.

### **11 - 2. Les auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

### **11 - 3. Les façades**

Elles seront traitées dans les couleurs sélectionnées dans le nuancier. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

### **11 - 4. Les garde-corps**

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur. Les garde-corps en béton sont interdits.

## **11 - 5. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m.

### **ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré hors des voies publiques. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé par application des normes données dans l'annexe relative au stationnement (Annexe).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui est fait application des dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

### **ARTICLE UA.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS**

**13 - 1.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13 - 2.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable est égal à 1,5 pour la zone UA et la zone UAr.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments ou aménagements réalisés par des services ou des établissements publics et/ou concourant à l'exercice d'une mission de service public et notamment, bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## **LA ZONE UB**

La zone UB correspond à la périphérie de la zone UA qui accueille des formes d'habitat divers (collectif ou individuel) ainsi que des commerces et services.

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

#### **ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Les constructions et installations de toute natures destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone UA et notamment :

- ♦ Les installations industrielles classées ou non,
- ♦ Les ateliers de réparation, mécanique, de tôlerie peinture et de ferronnerie,
- ♦ Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation,
- ♦ L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- ♦ Les carrières,
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol autre que ceux liés à la construction ou l'aménagement d'espaces publics,
- ♦ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules,
- ♦ Les implantations de dépôts d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant.

#### **ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction ou à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou des constructions envisagées.

### **3 - 1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

### **3 - 2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

## **ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4 - 1. Eau potable**

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

### **4 - 2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux.

## **ARTICLE UB.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de plus de 3 m par rapport à cet alignement. La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de 0,80 m par rapport à la façade extérieure du bâtiment.

## ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**7 - 1.** Sur l'alignement ou en respectant le recul indiqué à l'article UB.6, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade sur la rue de plus de 12 m, l'implantation sur une seule des limites séparatives est autorisée. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite devra être égal à la moitié de la hauteur, mesurée à l'égout du toit, du bâtiment à construire. Une distance minimale de 3 m est exigée.

**7 - 2.** Au-delà de la profondeur de 15 m et en fond de parcelle, les constructions doivent en être écartées des limites du terrain d'une distance minimale de 3,50 m.

**7 - 3.** Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées suivant la procédure indiquée à l'article 4 du titre I du présent règlement, lorsque le projet de construction intéresse plusieurs parcelles contiguës.

## ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sur un même terrain, les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 m est exigée.

## ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 8,50 m pour les constructions individuelles et 14 m pour les immeubles collectifs.

**10 - 2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

## ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison comprise entre 35 et 45 degrés, leur faîtage doit être si possible parallèle à l'axe des voies.

**11 - 3.** Les toitures doivent être de couleur et de matériau non réfléchissant, de couleur marron, tuile ou rouge.

**11 - 4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11 - 5.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m. de haut.

**11 - 6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

#### ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré hors des voies publiques. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé par application des normes données dans l'annexe relative au stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui est fait application des dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

#### ARTICLE UB.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

**13 - 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il sera exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

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

#### ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le C.O.S est fixé à 0,70 (soixante dix centième) pour la zone UB.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments ou aménagements réalisés par des services ou des établissements publics et ou concourant à l'exercice d'une mission de service public notamment bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'habitat pavillonnaire et collectif à densité moyenne principalement développée sous forme de lotissement. Pour la plupart d'entre elles il s'agit de lotissements à usage d'habitation réalisés sur d'anciennes zones NA. La réglementation définie a pour objet de conserver ce caractère.

Dans la zone UC a été délimité un secteur UCr concerné par l'aléa inondation sur lequel s'appliquent des dispositions particulières décrites dans l'article 2.

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

#### ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ◆ Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976,
- ◆ Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- ◆ L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- ◆ Les carrières,
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol autre que ceux liés à la construction ou à l'aménagement d'espaces publics,
- ◆ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ◆ Les implantations de dépôts d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant.

#### ARTICLE UC.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ;
- ◆ Les constructions à usage artisanal ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- ◆ Les salles de spectacles, de réunions, de culte, de sport à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.



- ♦ Les déchetteries à condition que leur implantation ne porte pas atteinte à la salubrité d la zone d'implantation et ne crée aucune gêne matérielle, visuelle, sonore ou olfactive pour les constructions existantes.

## **2 - 3. Dans le secteur UCr**

Dès lors que le risque d'inondation sera levé, notamment par le remblai des terrains jusqu'à une côte au moins égale à celle de la RN 1 au droit de la zone, et à condition qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent de la zone, les constructions et utilisations du sol seront admises conformément aux articles UC1 et UC2.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **3 - 1. Accès**

##### *a. Cas Général*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

##### *b. Dispositions relatives aux accès des véhicules*

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

#### **3 - 2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 m est imposée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

## ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; il en va de même pour les lotissements et autres occupations du sol autorisés.

### **4 - 2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

Dans le cas contraire, toutes les eaux et matière usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du zonage assainissement et des textes réglementaires.

Un test de perméabilité simplifié pourra être réalisé pour la maison d'habitation unifamiliale afin de déterminer la filière la plus adaptée à la nature du terrain.

Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les activités telles que restaurant, hôtel, salle polyvalente, les activités artisanales, commerciales et industrielles, une étude pédo-géologique de la parcelle concernée sera demandée afin de déterminer précisément le mode d'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

### **4 - 4. Electricité – Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enfouis.

## ARTICLE UC.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

### **5 - 1. Terrain desservi par un réseau collectif d'assainissement**

Non réglementé.

### **5 - 2. Terrains non desservis par un réseau collectif d'assainissement.**

Pour être constructible, un terrain doit présenter des conditions de forme, et de superficie suffisantes pour permettre l'installation de dispositifs d'assainissement autonome

## ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 12 m de l'axe des routes départementales ;
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines et 5 m lorsque celles-ci ont été canalisées ;
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

## ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**7 - 1.** Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit. Une distance minimale de 3,50 m est exigée.

**7 - 2.** Dans le cas d'opérations groupées les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les terrains riverains.

## ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m. Les corps des bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 m est exigée.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

Dans le cas d'implantation d'immeubles comportant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne le jour sur une façade exposée aux vents dominants.

## ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public, de la chaussée ou du sol naturel, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment. Elle est mesurée au faîtage.

Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 m au faîtage pour les constructions de logements individuels.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder : 3 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

## ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison comprise entre 35 et 45 degrés, leur faîtage doit être si possible parallèle à l'axe des voies.

**11 - 3.** Les toitures doivent être de couleur et de matériau non réfléchissant, de couleur marron, tuile ou rouge.

**11 - 4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11 - 5.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m. de haut.

**11 - 6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

## ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### **12 - 1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, est prévue.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article UD.13.

### **12 - 2. Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

### **12 - 3. Modalités de réalisation**

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

## ARTICLE UC.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable à la zone UC est fixé à 0,40.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments ou aménagements réalisés par des services ou des établissements publics et ou concourant à l'exercice d'une mission de service public notamment bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## LA ZONE UD

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

Zone d'habitat rural dotée des équipements de base à l'exception de l'assainissement collectif. Cette zone correspond aux anciennes zones NB qui n'ont plus le caractère de zones naturelles. L'objectif est de permettre une densification progressive notamment dans le cadre de partages familiaux et de lotissements, afin d'assurer leur évolution vers des quartiers urbains.

#### ARTICLE UD.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ◆ Les installations industrielles visées par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976,
- ◆ Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- ◆ L'ouverture de terrains de camping et le caravanning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- ◆ Les carrières,
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol autre que ceux liés à la construction ou l'aménagement d'espaces publics,
- ◆ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules,
- ◆ Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant.

#### ARTICLE UD.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ◆ Les constructions à usage commercial à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité (vente et réserves comprises) ;
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ;
- ◆ Les constructions à usage industriel ou artisanal ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- ◆ Les salles de spectacles, de réunions, de culte, de sports à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

- ♦ Les déchetteries à condition que leur implantation ne porte pas atteinte à la salubrité de la zone d'implantation et ne crée aucune gêne matérielle, visuelle, sonore ou olfactive pour les constructions existantes.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD.3 – ACCÈS ET VOIRIE

#### 3 - 1. Accès

##### *a. Cas Général*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

##### *b. Dispositions relatives aux accès des véhicules*

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

#### 3 - 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 m est imposée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### ARTICLE UD.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4 - 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements et les occupations du sol mentionnés à l'article 1.

#### **4 - 2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ces caractéristiques : système séparatif.

Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du zonage assainissement et des textes réglementaires.

Un test de perméabilité simplifié pourra être réalisé pour la maison d'habitation unifamiliale afin de déterminer la filière la plus adaptée à la nature du terrain.

Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les activités telles que restaurant, hôtel, salle polyvalente, les activités artisanales, commerciales et industrielles, une étude pédo-géologique de la parcelle concernée sera demandée afin de déterminer précisément le mode d'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4 - 4. Electricité – Téléphone**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur ou, pouvoir être raccordés à un dispositif collectif.

### **ARTICLE UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

A défaut d'indication figurant sur les plans, les constructions doivent respecter un reculement minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies publiques et de 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines.

### **ARTICLE UD.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**7 - 1.** Les constructions doivent être implantées d'une distance au moins égale à 3,50 m des limites séparatives.

**7 - 2.** Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance minimale de 3,50 m des limites séparatives.



## ARTICLE UD.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 3,50 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

## ARTICLE UD.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UD.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 7 m.

**10 - 2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

## ARTICLE UD.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2.** Seuls les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11 - 3.** Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

**11 - 4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11 - 5.** Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m de haut.

**11 - 6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

## ARTICLE UD.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, il lui est fait application des dispositions des articles L.421-3, R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## ARTICLE UD.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

**13 - 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**13 - 4.** Dans les lotissements à partir de 5 lots, est réservé un espace libre collectif, à raison de 35 m<sup>2</sup> par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins 175 m<sup>2</sup> chacun.

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

### ARTICLE UD.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le C.O.S applicable à la zone UD est fixé à 0,15 (quinze centième).

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments ou aménagements réalisés par des services ou des établissements publics et ou concourant à l'exercice d'une mission de service public notamment bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## LA ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

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

#### ARTICLE UE.1 – OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.

#### ARTICLE UE.2 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **2 - 1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- ♦ Les constructions à usage d'équipements publics,
- ♦ Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt.

##### **2 - 2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve du respect des conditions définies ci-après**

- ♦ La création d'établissements industriels soumis à déclaration ou autorisation préalable, notamment l'implantation d'équipements d'énergie électrique, à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes,
- ♦ Les habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées,
- ♦ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE.3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux parcelles se fait à partir des voies internes aux zones d'activités.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UE.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### **4 - 1. Eau potable**

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

Les autres constructions (logements, etc....) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

#### **4 - 2. Assainissement**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré- traitement approprié.

#### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Ils doivent garantir leur évacuation dans le réseau collecteur.

### **ARTICLE UE.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives des terrains.

### **ARTICLE UE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 75 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE UE.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 10 m par rapport au point de référence.

#### ARTICLE UE.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**11 - 1.** Les constructions et autres modes d'occupation de sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**11 - 2.** Les formes et volumes doivent rester simples.

**11 - 3.** Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions et leur environnement.

**11 - 4.** Les clôtures doivent être réalisées de préférence en grillage doublé d'une haie vive.

**11 - 5.** Les dépôts de matériaux doivent être fermés ou soustraits à la vue des usagers de la route par des rideaux de végétation.

#### ARTICLE UE.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

##### ❖ *Nombre d'emplacements*

- ♦ *Constructions à usage de bureaux* : une surface au moins égale à 70 % de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) est affectée au stationnement.

- ♦ *Constructions à usage artisanal, industriel, commercial ou d'entrepôts* : une surface au moins égale à 50 % de la S.H.O.N est affectée aux activités ; une surface au moins égale à 30 % de la S.H.O.N est affectée aux dépôts.

#### ARTICLE UE.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places et que les espaces libres non affectés doivent être engazonnés.

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

#### ARTICLE UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S pour la zone UE.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **LA ZONE 1AU**

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones non équipées, destinées à être ouverte à l'urbanisation. L'existence de réseaux publics à proximité de ces zones, disposant de capacité suffisante pour desservir les futures constructions, permet d'y autoriser la construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

##### **ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits : toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article 1AU.2.

##### **ARTICLE 1AU.2 OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- ♦ Les lotissements au sens des articles R.315-1 et 2 du Code de l'urbanisme,
- ♦ Les bâtiments scolaires, les équipements sanitaires et sociaux, les équipements médico-sociaux,
- ♦ Les constructions à usage d'habitations, de commerces ou de bureaux ;
- ♦ Les salles de spectacles, de réunion, de culte, de sports à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
- ♦ Les constructions à usage d'habitation sous réserve de la capacité des réseaux desservant la zone. Dans le cas où les réseaux seraient insuffisants, les constructions à usage d'habitation seront autorisées au fur et à mesure de la création ou du renforcement de ceux-ci.
- ♦ Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1AU.3 – ACCÈS ET VOIRIE**

###### **3 - 1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### **3 - 2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 8 m. Toutefois, une emprise inférieure peut être admise pour les voies de lotissement desservant moins de 5 lots,
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie

## **ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4 - 1. Eau potable**

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

### **4 - 2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement (système séparatif) lorsqu'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux dispositions du zonage assainissement et aux prescriptions des textes réglementaires.

Un test de perméabilité simplifié pourra être réalisé pour la maison d'habitation unifamiliale afin de déterminer la filière la plus adaptée à la nature du terrain.

Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les activités telles que restaurant, hôtel, salle polyvalente, les activités artisanales, commerciales et industrielles, une étude pédo-géologique de la parcelle concernée sera demandée afin de déterminer précisément le mode d'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales collectant ces eaux.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Lorsqu'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Dans le cas contraire, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

Pour tout réseau nouveau, un contrôle d'étanchéité et un passage caméra doivent être prévus.

## ARTICLE 1AU.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent présenter pour être constructibles une superficie permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément dispositions du zonage assainissement et à la réglementation en vigueur ou, pouvoir être raccordés à un dispositif collectif.

## ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication portée au plan, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 35 m. par rapport à l'axe de la RN.2, de 12 m de l'axe des routes départementales, de 8 m des autres voies ouvertes à la circulation générale, de 10 m des bords des rivières.

## ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des terrains, un retrait minimum de 3,5 m.

## ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 4 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

## ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- 8,50 m. pour les constructions autres que les logements en collectif
- 11 m. pour les immeubles de logement en collectif

**10 - 2.** La hauteur maximale des constructions annexes ne peut en aucun cas excéder 3,50 m.

## ARTICLE 1AU.11 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT – ASPECT EXTÉRIEUR

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.



**11 - 2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11 - 3.** Les couvertures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

**11 - 4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11 - 5.** Les clôtures en tôle sont interdites.

**11 - 6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

#### ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées en annexe.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article 1AU.13.

#### ARTICLE 1AU.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

**13 - 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

**13 - 4.** Dans les lotissements à partir de 5 lots, est réservé un espace libre collectif, à raison de 35 m<sup>2</sup> par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins 175 m<sup>2</sup> chacun.

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

#### ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le C.O.S applicable à la zone 1AU est de 0,20.

Le C.O.S n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires hospitaliers ou culturels, créés par les services ou les collectivités publiques, ni aux équipements d'infrastructures.

## LA ZONE 2AU

Ce sont des zones non équipées destinées à l'extension de l'urbanisation, mais qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux publics dans leur périphérie. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification du P.L.U.

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

#### ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU.2

#### ARTICLE 2AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ♦ Les constructions à usage d'équipements publics,
- ♦ Les lotissements à usage d'activités,
- ♦ Les constructions à usage de bureaux,
- ♦ Les constructions à usage de commerce,
- ♦ Les salles de jeux, de spectacle, de réunion, de culte, de sports... leur implantation devra être étudiée de manière à limiter les nuisances pour le voisinage d'habitations,
- ♦ Les structures hôtelières, les habitations réalisées dans le cadre d'un aménagement groupé.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE 2AU.3 – ACCÈS ET VOIRIE

##### **3 - 1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3 - 2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m. Toutefois, une emprise inférieure peut être admise pour les voies de lotissement desservant moins de 5 lots.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **4 - 1. Eau potable**

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

### **4 - 2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En cas d'absence de ce réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Un test de perméabilité simplifié pourra être réalisé pour la maison d'habitation unifamiliale afin de déterminer la filière la plus adaptée à la nature du terrain.

Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les activités telles que restaurant, hôtel, salle polyvalente, les activités artisanales, commerciales et industrielles, une étude pédo-géologique de la parcelle concernée sera demandée afin de déterminer précisément le mode d'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les dispositifs collectant ces eaux.

Tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE 2AU.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication portée au plan, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 12 m de l'axe des routes départementales, de 8 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale, de 10 m des bords des rivières.

## ARTICLE 2AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des terrains un retrait minimum de 4m.

## ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 4 m. Les bâtiments ou corps des bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

## ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 2A.U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degré.

**11 - 3.** Les couvertures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

**11 - 4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11 - 5.** Les clôtures en tôle sont interdites.

**11 - 6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

## ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article 2AU.13.

#### ARTICLE 2AU.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

**13 - 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissements, il peut être exigé un schéma de plantation à conserver ou à créer.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

**13 - 4.** Dans les lotissements de 5 lots ou plus doit être réservé un espace libre collectif à raison de 35 m<sup>2</sup> par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins 175 m<sup>2</sup> chacun.

#### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### ARTICLE 2AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone 2AU.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

### **LA ZONE A**

La zone A est une zone à vocation agricole. Elle est protégée afin de créer les conditions d'un développement agricole durable. Toutefois ce principe ne fait pas obstacle à l'implantation de constructions dès lors que celles-ci ne compromettent pas la vocation agricole.

#### **SECTION – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

##### ***RAPPEL :***

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et forêts non classés.  
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.  
Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article A.2

#### **ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- ♦ Les bâtiments à usage de logements dès lors qu'ils sont nécessaires pour assurer le fonctionnement des activités admises,
- ♦ Les industries de transformation des productions agricoles,
- ♦ Les bâtiments à usage d'équipements publics,
- ♦ L'amélioration, la reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation.
- ♦ Les constructions dès lors qu'elles sont destinées aux activités touristiques, ludiques ou pédagogiques en milieu rural ainsi qu'aux hébergements touristiques en milieu rural (gîtes, fermes auberge, centres équestres, etc...).
- ♦ Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.3 – ACCÈS ET VOIRIE**

##### **3 - 1. Accès**

###### *a. Cas Général*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

### *b. Dispositions relatives aux accès des véhicules*

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait par rapport à la limite des terrains.

Si les constructions projetées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

### **3 - 2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 - 2. Assainissement**

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

## ARTICLE A.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculemement portées au plan. A défaut d'indication figurant sur le plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 35m de l'axe des RN, de 12 m de l'axe des autres voies, et à moins de 10 m des bords des cours d'eau.

## ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4 m au moins des limites séparatives.

## ARTICLE A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

## ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à usage d'habitation à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 6,50 m.

**10 - 2.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à usage d'activité.

## ARTICLE A.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 16 degrés.

**11 - 3.** Les couvertures doivent être de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

**11 - 4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11 - 5.** Les clôtures en tôles sont interdites.

**11 - 6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

## ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE A.13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.



### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le C.O.S est tel qu'il permette l'obtention d'un total de 120 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette par exploitation en cas de construction nouvelle à usage d'habitation, de reconstruction ou d'extension d'une construction à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les autres constructions admises.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

### LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières correspondent à des espaces généralement non équipés à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Dans ces zones, l'ouverture de carrières peut être autorisée si elle ne porte pas atteinte aux paysages environnants. On y distingue :

- Le secteur N1 secteur naturel de protection stricte conformément aux recommandations du SAR,
- Le secteur N2 correspondant aux espaces littoraux de protection forte,
- Le secteur N3 correspondant aux zones naturelles sans enjeux forts,
- Le secteur N4 correspondant à des espaces au sein de la zone agricole sur lesquels des constructions sans lien avec l'exploitation agricole ont été édifiées,

#### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation et d'utilisation qui ne figurent pas à l'article 2.

##### **ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans le secteur N1, dès lors que sont respectées les prescriptions du PPR :

- ♦ Les équipements de plein air à usage collectif liés à l'aménagement d'un espace public,
- ♦ Les aires de stationnement ouvert au public, liées aux équipements et aménagements prévus aux alinéas 1 et 2,
- ♦ Les exploitations des carrières et les installations qui y sont liées,
- ♦ Les déchèteries,
- ♦ Les installations indispensables aux services responsables de la gestion du Domaine Public Maritime (phares, balises,...).

Dans le secteur N2 :

Ne sont admis que les aménagements légers dont la liste est donnée à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme et dans les conditions fixées par le dit article.

Dans le secteur N3

Ne sont admis que :

- Les équipements de plein air à usage collectif à condition que leur situation dans un secteur soumis au risque d'inondation ne présente aucun danger pour les usagers
- Les aménagements légers dont la liste figure à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme et dans les conditions fixées par ledit article.

- Les exhaussements du sol supérieurs à 2 m s'ils sont nécessaires à la mise hors d'eau des installations autorisées
- Les aires publiques de stationnement.
- Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol destinés à permettre la réalisation de retenues collinaires,

#### Dans le secteur N4 :

Sont autorisés :

- les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation à raison d'une construction par parcelle cadastrale existante à la date d'approbation du présent règlement, à condition :  
Qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent du secteur  
Que les réseaux d'eau et d'électricité situés à proximité présentent une capacité suffisante  
Que des dispositions en matière d'assainissement autonome soient conçues pour limiter l'impact des rejets sur l'environnement.
- l'amélioration, la reconstruction des constructions existantes.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité de la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès soit assurée de façon satisfaisante

Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet d'une permission de voirie.

### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4 - 2. Assainissement**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être reliée à un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage assainissement et aux prescriptions des textes réglementaires.

### **ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 35 m de l'axe de la RN2,
- 12 m de l'axe des voies départementales,
- 8 m de l'axe des autres voies, de 10 m des berges des rivières ou des ravines.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans le secteur N4:

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Dans les secteurs N4 :

Les bâtiments non jointifs, construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS**

La hauteur de tout point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

Dans le secteur N4 :

La hauteur de tout point d'une habitation ne peut excéder 7 m.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

**11 - 1.** Seules les toitures en pente sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison de 16 degrés minimum.

**11 - 2.** Les toitures sont de couleur et de matériau non réfléchissant.

**11- 3.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect semblable à celui des façades principales. Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

**11- 4.** Les clôtures en tôle sont interdites.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS**

Non réglementé.

### SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de C.O.S dans les secteurs N1, N2 et N3.  
Le C.O.S du secteur N4 est fixé à 0,10 (Dix centièmes).

## ANNEXES

### ANNEXE 1 : NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> d'engagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est précisé ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### ❖ CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :

- La surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface hors œuvre nette affectée au logement, avec un minimum de :
  - 1 place par logement de type F1 – F2
  - 1,5 place par logement de type F3
  - 2 places par logement de type F4 et au-dessus
- le nombre de places obtenu en application de la règle précédente sera augmenté de 10%, les places correspondant à ces 10% seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévus.

#### ❖ CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Il sera aménagé deux (2) places de stationnement par logement.

#### ❖ CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

#### ❖ CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités : ateliers, services, bureaux
- 10% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités de dépôt

### **❖ CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL**

♦ Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup> :  
Il sera créé 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus de 1 place pour véhicules de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.

♦ Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> :

Il sera créé 6 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus 1 place pour véhicule de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.

♦ Pour les établissements à usage commercial de grande fréquentation :

- Si la surface commerciale de l'établissement est comprise 2000 et 3000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement à créer sera de 9 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> ;

- Si la surface commerciale de l'établissement dépasse 3000 m<sup>2</sup> : le nombre de place à créer sera de 11 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

### **❖ CONSTRUCTION A USAGE DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE CULTE, VILLAGES DE VACANCES, DANCING, CENTRE DE TALASSOTHÉRAPIE**

Il sera créé :

♦ 1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel ou un bungalow de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ; de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing, salle de culte, thalassothérapie ;

♦ 2 places pour les villas en location saisonnières ou les bungalow de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **❖ CONSTRUCTION A USAGE D'HOPITAL, DE CLINIQUE, D'ETABLISSEMENT DE SOINS**

Il sera créé :

♦ 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...

♦ 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées.

### **❖ CONSTRUCTION A USAGE D'ÉQUIPEMENT DE LOISIRS, SPORTIFS, CAMPING**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **❖ CONSTRUCTION A USAGE D'ENSEIGNEMENT**

Il sera créé :

- ♦ Pour les établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- ♦ Pour les établissements du second degré : 2 places de stationnement par classe.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

### **❖ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT LE PUBLIC OU LES INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC (Directive n° 94-86 du 26.01.94)**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum 1 place aménagée par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places. Au-delà de 100 places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à 10 degrés, est fixé par arrêté municipal.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par l'arrêté municipal, libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation.

Les emplacements aménagés et réservés sont signalés.