



MONTBARD

PLAN LOCAL d'URBANISME

5. Règlement - document écrit

URBANISME **FARHI ALEXANDRINE**
Impasse de la Forge 77550 REAU
Tel : 01.60.60.87.98
Fax : 09.57.68.87.98
Courriel : farhi.urbanisme@free.fr

Document établi le 13 février 2013



Déposé le :

15 JUL 2013

À LA SOUS-PRÉFECTURE
DE MONTBARD

SOMMAIRE

1. RAPPELS.....	2
2. DISPOSITIONS THÉMATIQUES	4
2.1. DANS LES ESPACES BOISES	4
2.2. DANS LA ZONE INONDABLE.....	4
2.3. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE FORAGES EAU POTABLE.....	4
2.4. DANS LE DOMAINE FERROVIAIRE.....	5
2.5. DANS LE SECTEUR DE LIGNE HAUTE TENSION.....	5
2.6. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE GAZODUC.....	5
2.7. DANS LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER.....	5
2.8. DANS LA PÉRIMÈTRE DE PROTECTION LIÉE A L'ÉLEVAGE.....	5
3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES ET SECTEURS.....	6
4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UA.....	7
5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UB.....	13
6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UE.....	17
7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR AUA.....	20
8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR AUB.....	24
9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR AUC.....	28
10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUE.....	31
11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR 2AU.....	34
12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE A.....	36
13. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AA.....	39
14. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N.....	41
15. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS NA, NB, NC	43

1. RAPPELS

ARTICLE 1 – LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit
- 2- Le document graphique n° 4-1 concernant la réglementation thématique et de zones à l'échelle 1/10 000 et 1/20 000
- 3- Le document graphique n° 4-2 concernant la réglementation thématique et de zones à l'échelle 1/5 000.

Le présent document écrit comprend :

- 1- **Tout d'abord, les règles thématiques applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières.

- 2- **Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :**

- | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ARTICLE 1 | - Occupations et utilisations du sol interdites |
| ARTICLE 2 | - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions |
| ARTICLE 3 | - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public |
| ARTICLE 4 | - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| ARTICLE 5 | - Superficie des terrains liée aux contraintes d'assainissement |
| ARTICLE 6 | - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| ARTICLE 7 | - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |
| ARTICLE 8 | - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| ARTICLE 9 | - Emprise au sol des constructions |
| ARTICLE 10 | - Hauteur maximale des constructions |
| ARTICLE 11 | - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| ARTICLE 12 | - Obligation en matière de stationnement |
| ARTICLE 13 | - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations |
| ARTICLE 14 | - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) |

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 2 – LES PRINCIPALES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

- 1- **Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrit aux documents n° 7.1.1 et 7.1.2
Elles se superposent au présent règlement.

- 2- **Les articles du code de l'urbanisme suivants :**

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié **et la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 421-5 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera.
- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique.**
- R 111.3.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**

- R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains :
 - qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
 - dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies** publiques ou les utilisateurs de ces accès,
 - dont le **stationnement** hors des voies publiques n'est pas assuré.
- R 111.14.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R 111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**.
- L 111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'activité commerciale...

ARTICLE 3 – MODALITÉS D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les dispositions du présent PLU 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.
- 3- La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau le plus haut (faîtage, acrotère..., cheminées exclues) et le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage.
- 4- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par une partie bâtie commune, à l'inverse des habitations individuelles.
- 5- Les activités économiques sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, industrie, professionnel libéral...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.
- 6- L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant régler l'implantation par rapport :
 - « aux voies », qu'elles soient privées ou publiques
 - « aux emprises publiques », que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure
- 7- Pour l'application des articles 6 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 8- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles qui à la date d'approbation du présent PLU, sont existantes ou en cours de construction.
- 9- Les extensions modérées sont celles qui n'excèdent pas 40 m².
- 10- Une baie est une ouverture en mur ou en toiture qui est située à moins de 1,80 m du plancher et est soit ouvrante, soit en verre transparent.
- 11- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolés ou non; elles comprennent entre autre :
 - 1- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...
 - 2- Une piscine non ouverte au public, couverte ou non.

2. DISPOSITIONS THÉMATIQUES

Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.

2.1. DANS LES ESPACES BOISES

Les boisements à conserver

Les boisements à conserver comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques sous la légende « espace boisé classé à conserver ».

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant, y sont donc autorisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

2.2. DANS LA ZONE INONDABLE

Ces zones concernent les espaces inondables de la Brenne et sont délimitées aux documents graphiques.

Les aménagements et extensions modérées des constructions existantes sont autorisés conformément au chapitre 2-1 et à condition qu'ils n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

L'urbanisation et les constructions sont autorisées à condition que :

- les opérations n'aient pas une vocation de logements,
 - les aménagements mettent la partie des constructions recevant des personnes au-dessus de la cote d'inondation connue la plus défavorable,
 - la partie sous cette cote ne comprenne que des stationnements qui ne pourront être réalisés sur remblai,
 - les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, soient placés au minimum à 20 centimètres au moins au-dessus de cette cote,
 - les travaux soient en mesure de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux,
 - les clôtures soient conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants.
- en conséquence, la modification de la capacité et des effets d'écoulement des crues, soit compensée par des aménagements hydrauliques,

2.3. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE FORAGES EAU POTABLE

- sont autorisés les travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des ouvrages d'alimentation eau potable.
- sont interdits :
 - les constructions,
 - les décharges et stockages de matériau,
 - les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
 - les carrières et fouilles,
 - les activités économiques même sans construction,
 - les aires de stationnement de véhicules,
 - les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits,
 - et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel,

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas raccordées au réseau collectif de collecte des eaux usées.

2.4. DANS LE DOMAINE FERROVIAIRE

Toute installation ou construction est interdite à l'exception des travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion et l'exploitation de la circulation ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion du domaine ferroviaire peuvent :

- s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites du domaine public.
- s'implanter librement par rapport aux autres constructions
- dépasser l'emprise au sol de la zone si les modalités d'utilisation du terrain l'exigent
- avoir une hauteur dépassant celle prescrite dans la zone si leur spécificité technique l'exige.

Les ouvrages techniques ne dépassant pas 4 m de hauteur totale ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 11 de la zone.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée ne sont pas soumises au COS de la zone.

2.5. DANS LE SECTEUR DE LIGNE HAUTE TENSION

Les logements, les locaux d'activité professionnelle, les bâtiments agricoles, sont interdits.

Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique sont autorisés, nonobstant toute limitation de hauteur imposée dans la zone.

2.6. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE GAZODUC

Nonobstant toute disposition de règlement de zone, dans le secteur défini au document graphique, le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0.40.

- Dans le cas où une propriété est entièrement dans ce secteur ; Le COS est calculé sur la propriété et appliqué sur celle-ci.
- Dans le cas où une partie seulement de la propriété est dans ce secteur ; Le COS est calculé sur la partie concernée et doit être respecté sur cette partie. Sur le reste de la parcelle il convient d'appliquer les règles de densité de la zone dans laquelle est comprise la partie de parcelle.

2.7. DANS LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

Le comblement de mares, étangs ainsi que des zones humides des rives et abords est interdit.

L'imperméabilisation des berges ainsi que tout aménagement qui nuirait au développement écologique et aux échanges amphibiotiques (eau terre) est interdit.

2.8. DANS LA PÉRIMÈTRE DE PROTECTION LIÉE A L'ÉLEVAGE

Sont interdites, tant que l'élevage subsiste dans le périmètre, toutes les constructions destinées à accueillir des personnes et notamment les habitations.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES ET SECTEURS

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.
- Les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagement paysager.
- Les piscines à condition qu'elles soient situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété et de l'alignement.

Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de zone :

- Les travaux, y compris
 - les aménagements
 - les changements de destination en respect des articles 1 et 2 de la zone concernée avec ou sans création de surface hors œuvre nette, qui sont sans effet sur le respect de la règle ou n'aggravent pas son non-respect,
- Les extensions modérées dont les vérandas,
 - qui sont sans effet sur le respect de la règle ou n'aggravent pas son non-respect,
 - éventuellement en non-respect des articles 6, 7 et 8 sur l'implantation des constructions mais à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les règles suivantes sont applicables dans toutes les zones :

Peuvent s'exonérer des règles des articles 11, les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UA

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celle communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.
- La construction, l'aménagement et l'extension de silos agricoles et en application de l'exception prévue à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, leur reconstruction.

UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les équipements collectifs et les activités économiques à condition qu'elles ne soient pas de nature à engendrer des nuisances sonores ou des émanations olfactives ou vibratoires incompatibles avec la proximité de l'habitat.

UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie publique ou privée,
 - ouverte à la circulation automobile,
 - répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
 - permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,
- soit à une cour commune existante de dimension répondant à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les terrains desservis par un appendice d'accès ou par droit de passage autre qu'une cour commune, ne sont pas constructibles.

L'accès des véhicules au terrain doit être placé à 12 m au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour. En cas d'impossibilité technique ou liée à la configuration du terrain, l'accès doit se situer le plus loin possible de cette intersection.

UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Réseau d'eaux pluviales

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit,

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.
- sinon, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un émissaire naturel

UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait :

- Les constructions isolées de moins de 20 m² au sol et de 4 m de hauteur totale,
- Les équipements collectifs,
- Les extensions de construction implantées à la limite,
- Toutes les constructions lorsque l'alignement est déjà bâti en totalité.

Les autres constructions doivent être implantées :

- à la limite de la voie lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble bâti ainsi implanté,
- lorsque sur deux terrains riverains et limitrophes de la propriété, les constructions principales sont édifiées en recul de la voie, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal au plus petit retrait observé par ces constructions.

Toutefois, rue d'Abrantes, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 4 m.

UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait :

- Les constructions isolées de moins de 20 m² au sol et de 4 m de hauteur totale,
- Les équipements collectifs.
- Les extensions de constructions implantées en limite séparative.

Les autres constructions doivent être implantées, sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4 m.

UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe, ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4m.

UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- les équipements collectifs,
- des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment,
- des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...

Les éléments et ornementations caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou remplacés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries,
- les ornementations de faîtages.

Le pastiche néo-rural ou pseudo régional (ex : linteaux, poteaux,... en bois apparents, petits carreaux de fenêtres....) est interdit.

Volumétrie

Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou place doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les façades en limite sur voie, doivent avoir une hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit,

- supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre le dit égout du toit et le faîtage.
- d'au moins 4,00 m.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, sont autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan d'au moins 20°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Toitures

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, deux ou trois pans.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être recouvertes de tuiles plates ou de verrières.

Les matériaux opaques ou alvéolaires, les couvertures en matériaux bitumés, fibreux, ondulés ... sont interdits

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les accès au sous-sol, véhicule ou piéton, ne doivent pas être visibles de la voie.

Vitrines

Les vitrines ne peuvent excéder la hauteur du rez-de-chaussée.

Les vitrines s'insérant dans un bâtiment existant ne peuvent détruire un élément de structure du bâtiment. Elles ne peuvent conduire à détruire ou dissimuler un élément de continuité vertical ou horizontal comme le bandeau. Dans le cas où elles couvrent deux bâtiments, elles doivent conserver la lisibilité du rythme des façades de chaque bâtiment.

Ouvertures autres que vitrines

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est soit légèrement supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Les portes d'entrée sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte doivent être soit pleines, soit vitrées au plus sur la moitié haute. Dans ce cas, la partie vitrée haute doit être doublée extérieurement d'une ferronnerie.

Les vérandas faisant face à la voie ne sont autorisées que si elles sont constituées d'une structure en ferronnerie.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel ou métal interdites), selon la palette de couleur annexée.

Les volets roulants ne sont autorisés que si leur coffrage est non apparent de l'extérieur et s'ils sont doublés en façade sur rue de volets à battants.

En façade sur voie, les ouvertures doivent être soulignées par un encadrement de 15 cm minimum, réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit,

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

A défaut :

♦ En bordure de la voie, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, soit de pierres calcaires « sèches », soit recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté,
- d'un soubassement maçonné et enduit, d'au moins 0,80m et surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux, éventuellement agrémentée de volutes, ou de pans de bois verticaux.

La hauteur de la clôture doit être d'au moins 2,20 m

♦ Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, les plaques bétons étant interdites
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article Ua13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement enduit.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 3,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés et avoir une hauteur au scellement, inférieure à celle de la clôture.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie.

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Habitation	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement par tranche de 0 à 80 m² de surface de logement- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation amélioration de bâtiment existant
Activités économiques autres que commerciales :	<ul style="list-style-type: none">- 60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation
Activités économiques commerciales	<ul style="list-style-type: none">- au maximum 150% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée au commerce.
Cinéma	<ul style="list-style-type: none">- au maximum 1 emplacement pour 3 fauteuils
Hôtels	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement par chambre d'hôtel
Restaurants, salle de conférence...	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement pour 10 m² de salle recevant du public

Exonération sans participation

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions ci-après peuvent en être exonérées sans taxation pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables.

- les aménagements et extensions modérées de surface hors œuvre nette, à condition :
 - que leur affectation reste inchangée,
 - qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
 - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des normes définies ci-après.
- les commerces de proximité, café, restaurants.

Exonération avec participation

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions ci-après peuvent en être exonérées en contrepartie du versement de la participation pour taxation pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables.

- les opérations d'aménagement ou de changement d'affectation, en réhabilitation sans extension autre que modérée, de constructions existantes, et à condition qu'il ne soit pas possible de réaliser ces stationnements sans atteindre à l'homogénéité ou à l'intégrité du bâtiment.

UA 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UB

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UB 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les équipements collectifs et les activités économiques susceptibles d'engendrer des nuisances sonores ou des émanations olfactives ou vibratoires incompatibles avec la proximité de l'habitat (comme par exemple les dancings).
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir à condition qu'il se situe à l'intérieur des campings autorisés.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,

Les terrains desservis par un appendice d'accès ne sont pas constructibles.

UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Réseau d'eaux pluviales

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit,

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau,
- sinon, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un émissaire naturel.

UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m

UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m

UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe, ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4m.

UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 12 m pour les constructions avec une pente de toiture au moins égale à 30°
- 8 m pour les constructions en toiture terrasse

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus les mâts et antennes lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, les toitures de pente inférieure sont autorisées, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, enduit ou en appareillage calcaire. Les plaques béton sont interdites, même enduites,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, éventuellement surmonté d'éléments homogènes,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage vert sur potelets métalliques verts.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

UB 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m² minimum par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Habitation	<ul style="list-style-type: none">- deux emplacements par logement individuel- un emplacement par tranche de 1 à 80 m² pour les logements collectifs- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant
Activités économiques autres que commerciales :	<ul style="list-style-type: none">- 60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation
Activités économiques commerciales	<ul style="list-style-type: none">- au maximum 150% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée au commerce
Cinéma	<ul style="list-style-type: none">- au maximum 1 emplacement pour 3 fauteuils
Hôtels	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement par chambre d'hôtel
Restaurants, salle de conférence...	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement pour 10 m² de salle recevant du public

UB 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il doit être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Dans les lotissements ou opérations groupées :

- il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m² du terrain d'assiette de l'opération.
- la voirie principale doit comprendre au moins un alignement d'arbres,

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

Il n'est pas fixé de COS.

6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UE

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que :

- Les équipements collectifs
- Les activités économiques
- Les aires de stationnement pour véhicules
- Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions et définies à l'article UE2

UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les suivantes :

Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service collectif, de l'activité économique.

UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Réseau d'eaux pluviales

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit,

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.
- sinon, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un émissaire naturel.

Les eaux collectées des surfaces de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent au préalable avoir fait l'objet d'une épuration des hydrocarbures et autres polluants notables.

UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions de moins de 10 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Les constructions de plus de 10 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions de moins de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

Les constructions de plus de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m.

UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

Les constructions de plus de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m.

UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 m.

UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Façades des constructions

Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grille ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné.

Si la clôture est en grille ou grillage, les portails et portillons doivent être composés essentiellement de grille ou grillage identique.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Les abords de la construction

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie de desserte doivent être exclusivement destinés aux stationnements véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale.

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UE 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée.

UE 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces plantations peuvent ne pas être réparties uniformément sur l'aire de stationnement.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens les clôtures sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte et doivent être doublées de haie.

L'entrée principale du bâtiment, soit celle destinée à recevoir du public, devra être accompagnée d'un espace paysager.

UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR **AUA**

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Les travaux ou opérations doivent satisfaire les dispositions réglementaires de la zone. En outre, ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées à la pièce 3 du présent PLU.

AUA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.

AUA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que :

- si elles sont comprises dans une opération d'ensemble,
- sous réserve de la réalisation des équipements permettant la desserte de l'opération et des constructions qui y sont admises,
- Les activités économiques ne sont autorisées que si :
 - elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances sonores ou des émanations olfactives ou vibratoires incompatibles avec la proximité de l'habitat.
 - elles n'excèdent pas 300 m².

AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- pourvue de l'éclairage dès lors qu'elle mesure plus de 15 m de long,
- dimensionnée en structure et largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre soit de déboucher sur une voie, soit de faire demi-tour.

Les terrains desservis par un appendice d'accès ou cour commune ne sont pas constructibles.

AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau d'une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m.

AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m.

AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4m.

AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

AUA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m pour les constructions en permis groupé ou en logements collectifs et situées à moins de 50 m d'un espace public central réalisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement,
- 10 m pour les autres constructions.

AUA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, sont autorisées les toitures de pente inférieure, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Les portes d'entrée à la construction sur la façade ou le pignon face à la voie doivent être situées à moins de 0,50m du niveau du sol naturel au droit de la porte.

Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Les linteaux apparents sont interdits.

Les portes d'entrée vitrées sur plus de la moitié, sont interdites sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit ou en appareillage calcaire. Les plaques béton sont interdites, même enduites.
- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, éventuellement surmonté d'éléments homogènes.
- D'une haie doublée ou non d'un grillage vert sur potelets métalliques verts.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

Les abords situés entre la construction et la limite avec la voie de desserte ne peuvent être surélevés de +0,50.

AUA 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m² minimum par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Habitation	<ul style="list-style-type: none">- deux emplacements par logement individuel- un emplacement par tranche de 1 à 80 m² pour les logements collectifs- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation amélioration de bâtiment existant
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none">- 60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation

AUA 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il doit être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les espaces publics centraux réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement doivent être au minimum planté d'un double alignement d'arbres à haute tige.

AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR **AUB**

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Les travaux ou opérations doivent satisfaire les dispositions réglementaires de la zone. En outre, ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées à la pièce 3 du présent PLU.

AUB 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement ou garage collectif (R 442.2 du Code de l'Urbanisme) des caravanes ou des poids lourds.
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.

AUB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'en respect des orientations d'aménagement.

AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- pourvue de l'éclairage dès lors qu'elle mesure plus de 15 m de long,
- dimensionnée en structure et largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre soit de déboucher sur une voie, soit de faire demi-tour.

Les terrains desservis par un appendice d'accès ou cour commune ne sont pas constructibles.

AUB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau d'une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les habitations et les équipements collectifs de desserte réseaux peuvent être édifiés sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Les autres constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des voies de desserte interne à l'opération.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m.

AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m

AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe, ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4m.

AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 m.

AUB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîte et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, sont autorisées les toitures de pente inférieure, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîte est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Les linteaux apparents sont interdits.

Les portes d'entrée vitrées sur plus de la moitié, sont interdites sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Façades des constructions

Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

3. POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, éventuellement surmonté d'éléments homogènes.
- D'une haie doublée ou non d'un grillage vert sur potelets métalliques verts.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m, sauf en limite de la zone AUC où elles peuvent atteindre 3 m.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics

AUB 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m² minimum par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Habitation	<ul style="list-style-type: none">- deux emplacements par logement individuel- un emplacement par tranche de 1 à 80 m² pour les logements collectifs- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation amélioration de bâtiment existant
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none">- 60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation

AUB 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il doit être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Dans les lotissements ou opérations groupées :

- il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m² du terrain d'assiette de l'opération.
- le mail et l'espace collectif central, définis aux orientations d'aménagement doivent être au minimum planté avec un double alignement,

AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR **AUC**

AUC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement ou garage collectif (R 442.2 du Code de l'Urbanisme) des caravanes ou des poids lourds.
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les habitations
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.

AUC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'en respect des orientations d'aménagement et que sous réserve qu'elles n'induisent pas la démolition des murs de soutènement bordant la RD 905.

AUC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière autre que la RD 905,
- pourvue de l'éclairage dès lors qu'elle mesure plus de 15 m de long,
- dimensionnée en structure et largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre soit de déboucher sur une voie, soit de faire demi-tour.

Les terrains ayant pour unique desserte la RD 905 ne sont pas constructibles.

AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau d'une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Elles doivent ensuite être

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les équipements collectifs de desserte réseaux peuvent être édifiés sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Les autres constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des voies de desserte interne à l'opération et de la RD 905.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m.

AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Toutefois en limite d'une zone UB ou AUB les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative et doivent respecter le recul minimum.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m.

AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe, ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4m.

AUC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 m.

AUC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façades des constructions

Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume....).

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un soubassement maçonné éventuellement surmonté d'éléments homogènes.
- d'un mur.
- d'une haie doublée ou non d'un grillage vert sur potelets métalliques verts.

Tout projet d'aménagement et de construction devra être accompagné d'une clôture d'au moins 2m de hauteur, sur les limites avec un terrain en zone UB ou AUB.

Le long de la RD, la clôture doit impérativement être composée d'une grille ou grillage vert sur potelets métalliques verts, doublé d'une haie, côté route départementale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 3,00 m.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves lorsqu'elles sont susceptibles d'être visibles depuis un espace ouvert au public, doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUC 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

La norme ci-après constitue un minimum et n'exonère pas du respect du chapitre 1.

Activités économiques	-	60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation
-----------------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

AUC 13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Les murets de soutènement en appareillage de pierres calcaires doivent être conservés, voire réhabilités si nécessaire. Aucune opération d'aménagement conduisant à leur destruction, ne pourra être autorisée.

Il doit être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Dans les lotissements ou opérations groupées il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m² du terrain d'assiette de l'opération.

AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE **AUE**

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

AUE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que :

- Les équipements collectifs
- Les activités économiques
- Les aires de stationnement pour véhicules.
- Les occupations autorisées dans toutes les zones
- Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions et définies à l'article AUE2

AUE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les suivantes :

Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service collectif, de l'activité économique.

Les aires de stationnement des caravanes, notamment ceux destinés à l'accueil des gens du voyage.

AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Réseau d'eaux pluviales

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit,

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.
- sinon, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un émissaire naturel.

Les eaux rejetées doivent au préalable avoir fait l'objet d'une épuration des hydrocarbures et autres polluants notables.

AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions de moins de 10 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Les constructions de plus de 10 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égale à 10 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions de moins de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

Les constructions de plus de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m.

AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

Les constructions de plus de 10 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m.

AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 m.

AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

AUE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Façades des constructions

Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume ...).

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grille ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné.

Si la clôture est en grille ou grillage, les portails et portillons doivent être composés essentiellement de grille ou grillage identique.

Les clôtures de couleur vive sont interdites

Les abords de la construction

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie de desserte doivent être exclusivement destinés aux stationnements véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale.

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUE 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée.

AUE 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces plantations peuvent ne pas être réparties uniformément sur l'aire de stationnement.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens les clôtures sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte et doivent être doublées de haie.

L'entrée principale du bâtiment, soit celle destinée à recevoir du public, devra être accompagnée d'un espace paysager.

AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS.

11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR 2AU

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Cette zone 2AU est répartie en trois secteurs qui peuvent être ouverts à l'urbanisation par le biais de procédures distinctes :

- 2AUC essentiellement destiné à l'accueil d'un ensemble commercial dont la qualité architecturale devra être compatible avec la proximité des monuments
- 2AUD essentiellement destiné aux équipements collectifs
- 2AUE dont la destination devra être précisée lorsque l'urbanisation sera rendue possible par la disparition des bâtiments d'élevage

2AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure n'aura pas ouvert la zone à l'urbanisation.

2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Néant

2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Sans objet

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

Sans objet

2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies dont le principe de composition figure à l'article 2AU 13 éventuellement doublée d'un grillage sans soubassement.

2AU 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

sans objet

2AU 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50 % de charmes ou de frênes et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

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

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.

12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE **A**

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

A 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que nécessaires à l'exploitation agricole ou qui ne figurent pas à l'article A2 ci-dessous ou aux dispositions applicables à toutes les zones.

A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les habitations, si elles sont nécessaires au logement des exploitants agricoles et si

- elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation,
- elles sont réalisées en réhabilitation dans une construction existant de l'exploitation, ou à proximité de l'urbanisation existante.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion de la voie d'eau,
- à la gestion de déchets ou de l'eau,
- à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau,
- au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages s'ils ne peuvent être enterrés.

Les aires d'accueil des gens du voyage à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 25 emplacements,
- qu'elles constituent un équipement collectif.

A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

Pour recevoir une aire d'accueil des gens du voyage, le terrain doit avoir un accès à une voie en état de viabilité. Les accès du terrain (directement ou pas le biais d'une voie spécifique) sur une route départementale ou nationale doivent permettre de s'insérer dans la circulation en toute sécurité.

A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

Réseau d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

Toutefois, un terrain, pour recevoir un équipement collectif, doit respecter les règles suivantes :

- Le rejet des eaux usées ou des eaux vannes au milieu naturel, sans traitement préalable est interdit ;
- Le raccordement à un système d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations rejetant de l'eau usée.

Réseau d'eaux pluviales

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Un terrain pour être constructible doit présenter une superficie permettant de recevoir dans de bonnes conditions un assainissement autonome.

A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Les constructions dans les aires d'accueil de gens du voyage doivent être édifiées en retrait de :

- 75 m de la RD 980 et de la RD 5,
- 5 m des autres voies.

A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10m des limites séparatives.

Toutefois, les constructions de moins de 30 m² peuvent s'implanter soit en observant un retrait de 5m, soit en limite.

A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, pour recevoir une aire d'accueil pour les gens du voyage, un coefficient d'emprise au sol est fixé à 10%.

A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 10 m.

A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions maçonnées

Généralités

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous les aménagements et extensions des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 45°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, les toitures de pente inférieure sont autorisées, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Aspect des autres constructions

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu
- Marron
- Vert foncé

Clôtures

La clôture des aires d'accueil pour les gens du voyage doit être composée d'une haie bocagère existante ou en continuité de l'existante, éventuellement doublée d'un grillage vert, apposé sur des poteaux métalliques verts.

A 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

A 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de COS.

13. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE **AA**

AA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AA2 ci dessous.

AA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils exigent la proximité immédiate des infrastructures routières.

Les mâts, pylônes et ouvrages aériens de transmission à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

AA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain, pour être constructible ou aménageable, doit avoir accès à une voie.

AA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Eaux pluviales

Les systèmes de collecte des eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement doivent être pourvus d'un séparateur d'hydrocarbures.

AA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 5 m.

AA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 5 m.

AA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

AA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les mats, antennes et pylônes.

AA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords doivent s'insérer dans leur environnement proche.

Les surfaces brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

AA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

AA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il doit être ménagé un espace planté arboré sur les franges du terrain.

AA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

14. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE **N**

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

N 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci-dessous ou aux dispositions applicables dans toutes les zones et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Aucune.

N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

Réseau d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

Réseau d'eaux pluviales

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Un terrain pour être constructible doit présenter une superficie permettant de recevoir dans de bonnes conditions un assainissement autonome.

N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Il n'est pas fixé de règles autres que celles prévues au 2-1

N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles autres que celles prévues au 2-1

N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extensions d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci

N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements et extension doivent, soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, soit être de facture contemporaine

N 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

N 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

15. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS **NA, NB, NC**

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

NA NB NC 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article 2 ci dessous.

NA NB NC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans le secteur NA

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion de l'eau.

Dans le secteur NB

Les abris de jardin dans la limite de 20 m² par propriété et à l'exclusion de toute forme d'habitations légères de loisir.

Dans le secteur NC

Les installations et constructions liées à des activités de loisir liées aux animaux et notamment les chiens.

NA NB NC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

NA NB NC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans le secteur NB le raccordement aux réseaux public est interdit.

Dans les secteurs NA et NC

Réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Réseau d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

Réseau d'eaux pluviales

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

NA NB NC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

NA NB NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

NA NB NC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installation peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

NA NB NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NA NB NC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10%

NA NB NC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder :

Dans le secteur NA : 8 m

Dans le secteur NB : 4 m

Dans le secteur NC : 10 m

NA NB NC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur NB, les constructions doivent être en bois

NA NB NC 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

NA NB NC 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NA NB NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS est limité à 0,10.