

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008

Arrêté le :

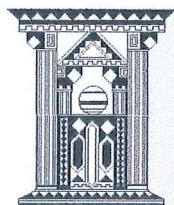
Arrêté de mise à l'Enquête Publique le

Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4

REGLEMENT



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foussoubal - Le Ramel - 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 - Fax : 05 61 35 84 10

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

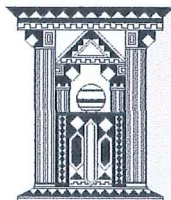
Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008
Arrêté le :
Arrêté de mise à l'Enquête Publique le
Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4.1

DOCUMENTS
GRAPHIQUES



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubat - Le Ramel - 31590 VERFEIL

Tel: 05 61 35 64 19 - Fax: 05 61 35 84 10

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008

Arrêté le :

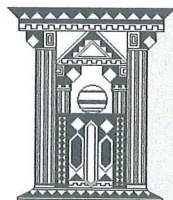
Arrêté de mise à l'Enquête Publique

Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4.1.1

REGLEMENT
DOCUMENT GRAPHIQUE
PLAN DE ZONAGE 1/7500^{ème}
Planche 1



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal - Le Ramel - 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 - Fax : 05 61 35 84 10

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

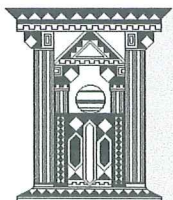
Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008
Arrêté le :
Arrêté de mise à l'Enquête Publique
Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4.1.2

REGLEMENT
DOCUMENT GRAPHIQUE
PLAN DE ZONAGE 1/7500^{ème}
Planche2



Jean GAICHIES
Architecte - Urbaniste
Foulloubal - Le Ramel - 31590 VERFEIL
Tel : 05 61 35 64 19 - Fax : 05 61 35 84 10

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008

Arrêté le :

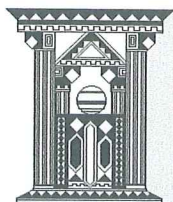
Arrêté de mise à l'Enquête Publique le :

Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4.1.3

REGLEMENT
DOCUMENT GRAPHIQUE
AGRANDISSEMENT CENTRE
VILLAGE 1/5000ème



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal - Le Ramel - 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 - Fax : 05 61 35 84 10

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008

Arrêté le :

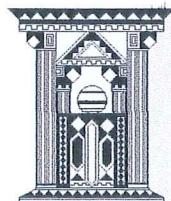
Arrêté de mise à l'Enquête Publique

Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4.1.4

REGLEMENT SCHEMAS D'ORGANISATION DES ZONES A URBANISER

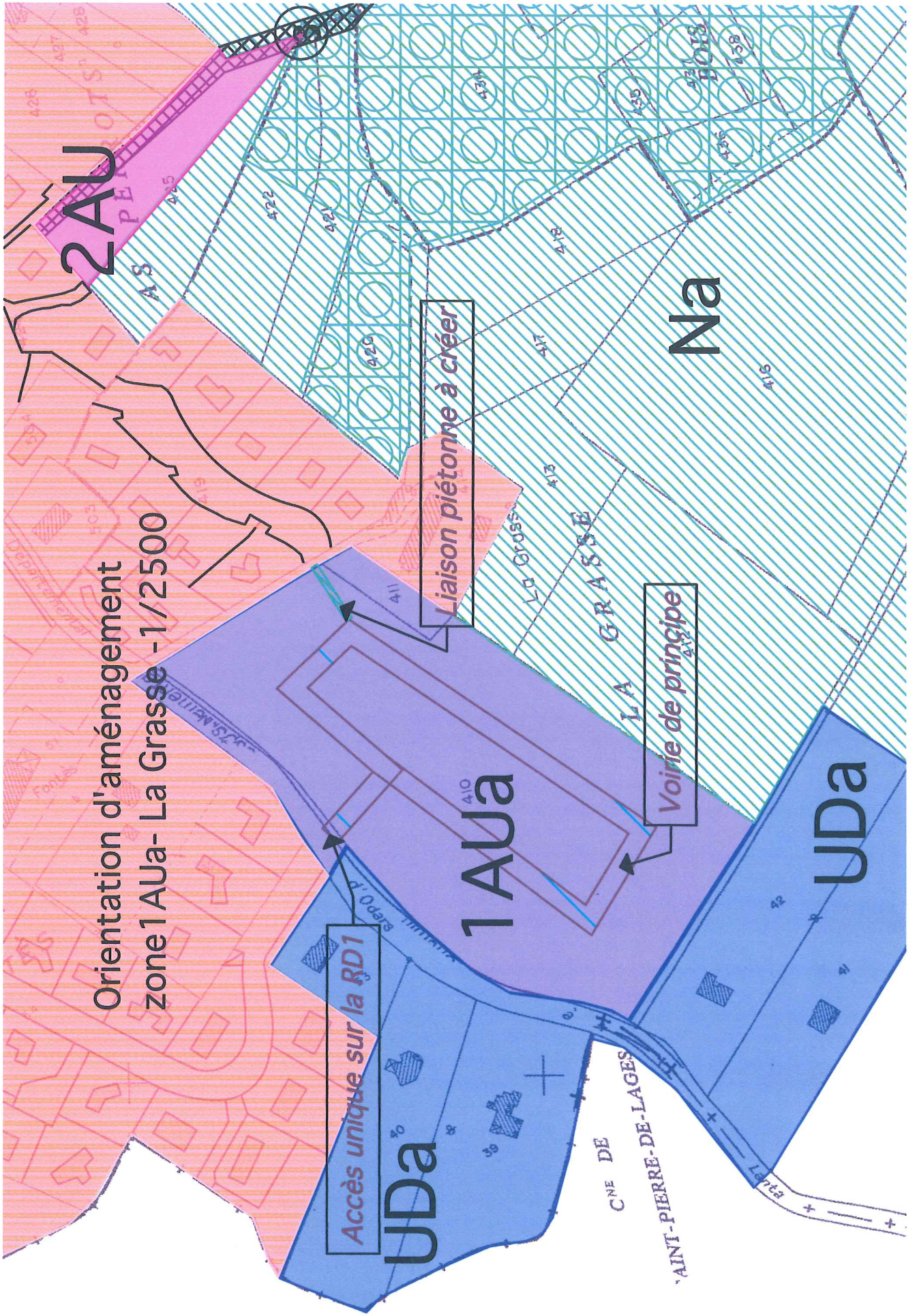


Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubat - Le Ramel - 31590 VERFEIL

Tél: 05 61 35 64 19 - Fax: 05 61 35 84 10



2 AU

Orientation d'aménagement
zone 1 AUa - La Grasse - 1/2500

Liaison piétonne à créer

Voirie de principe

Accès unique sur la RD1

1 AUa

Na

UDa

UDa

CNE DE
SAINT-PIERRE-DE-LAGES

LA GRASSE

LA GRASSE

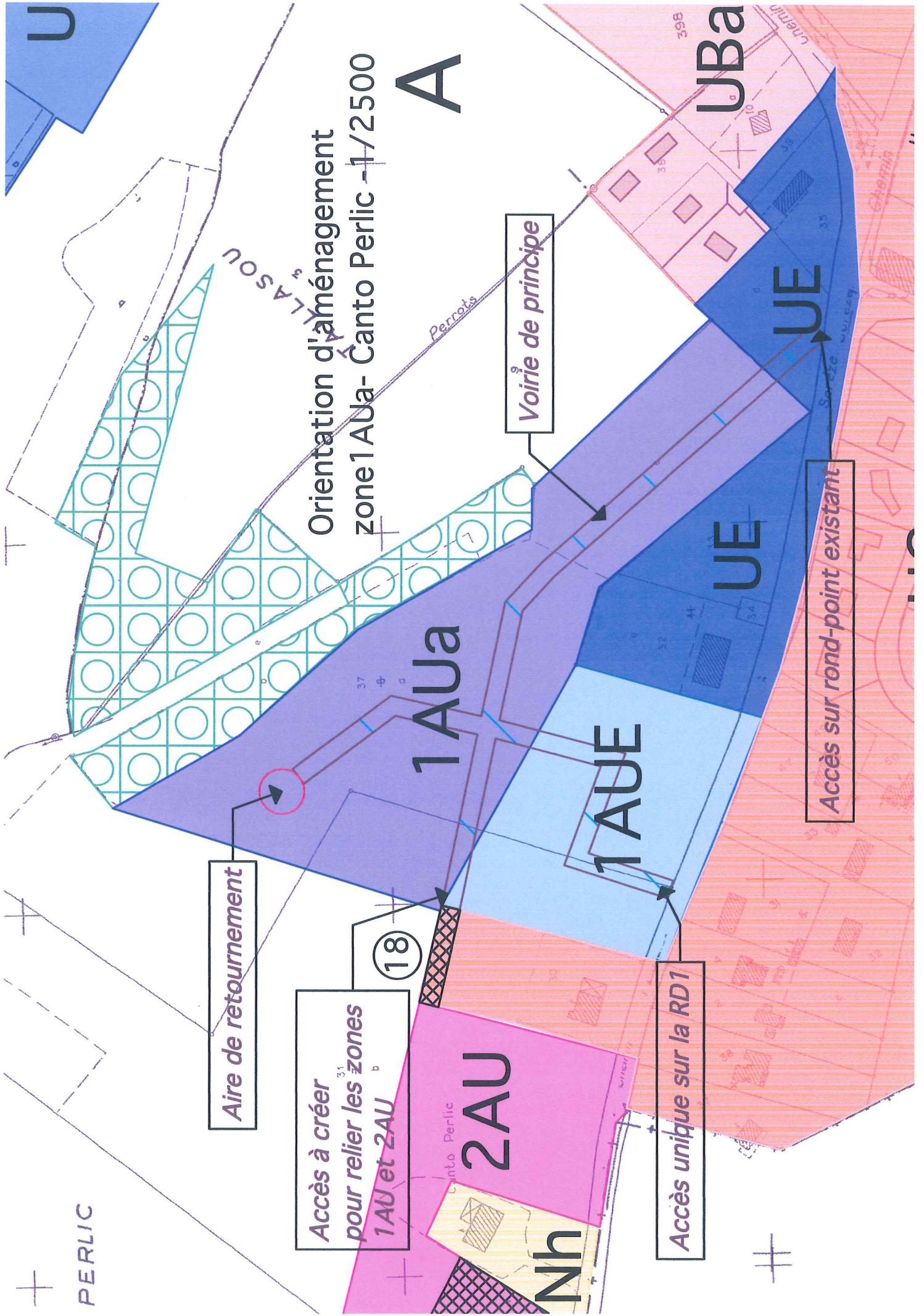
PELLOTS

Fontes

Fontes

Fontes

Fontes



U

A

UBA

UE

UE

1 AUA

1 AUE

2 AU

Nh

Orientation d'aménagement
zone 1AUA- Canto Perlic -1/2500

Aire de retournement

Accès à créer
pour relier les zones
1AU et 2AU

Voire de principe

Accès unique sur la RD1

Accès sur rond-point existant

PERLIC

KLAASOU

Perrots

18

Canto Perlic

398

+

+

+

chemin

chemin

chemin

chemin

chemin

chemin

chemin

chemin

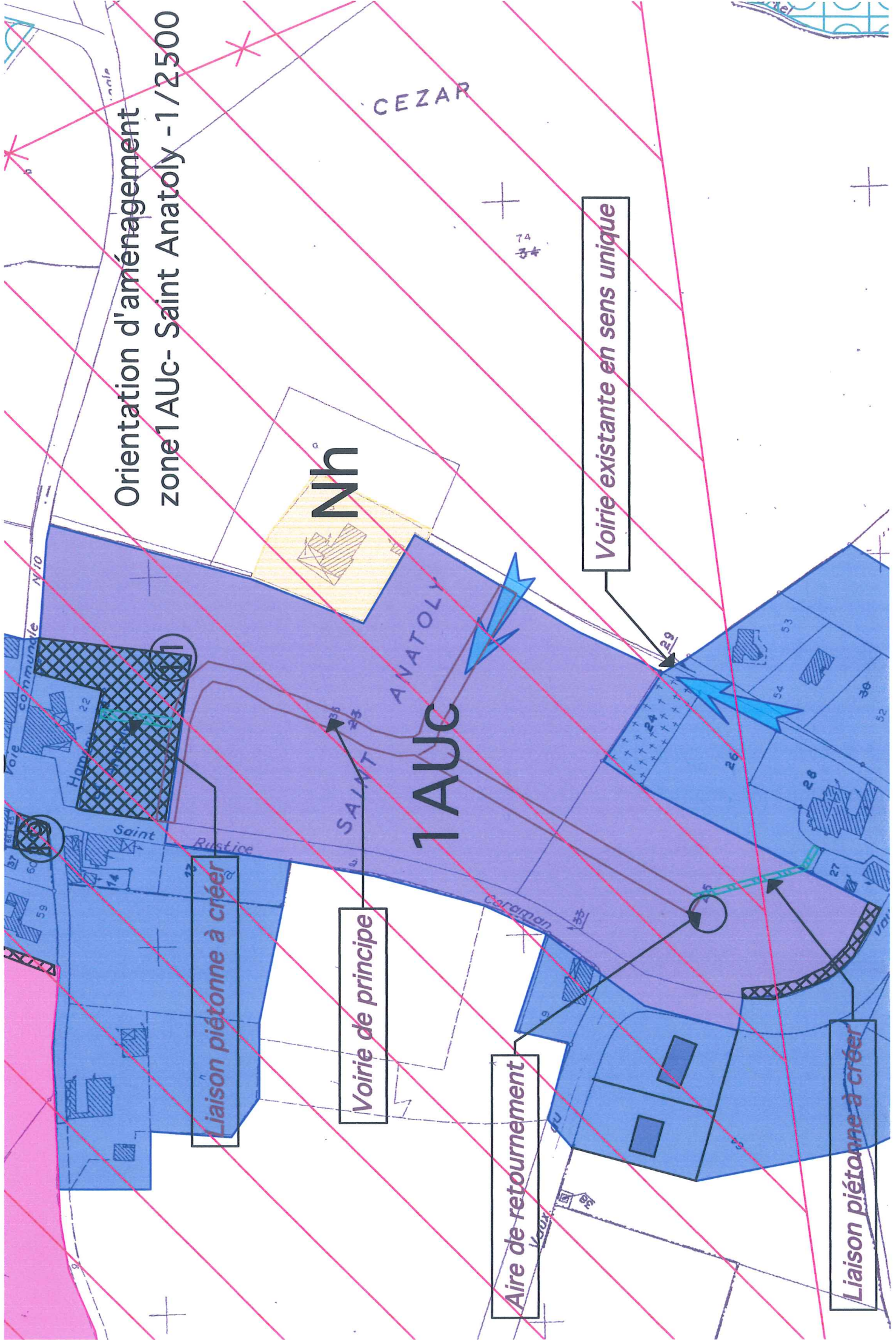
chemin

chemin

chemin

chemin

**Orientation d'aménagement
zone 1 AUC- Saint Anatoly - 1/2500**



Nh

1 AUC

CEZAR

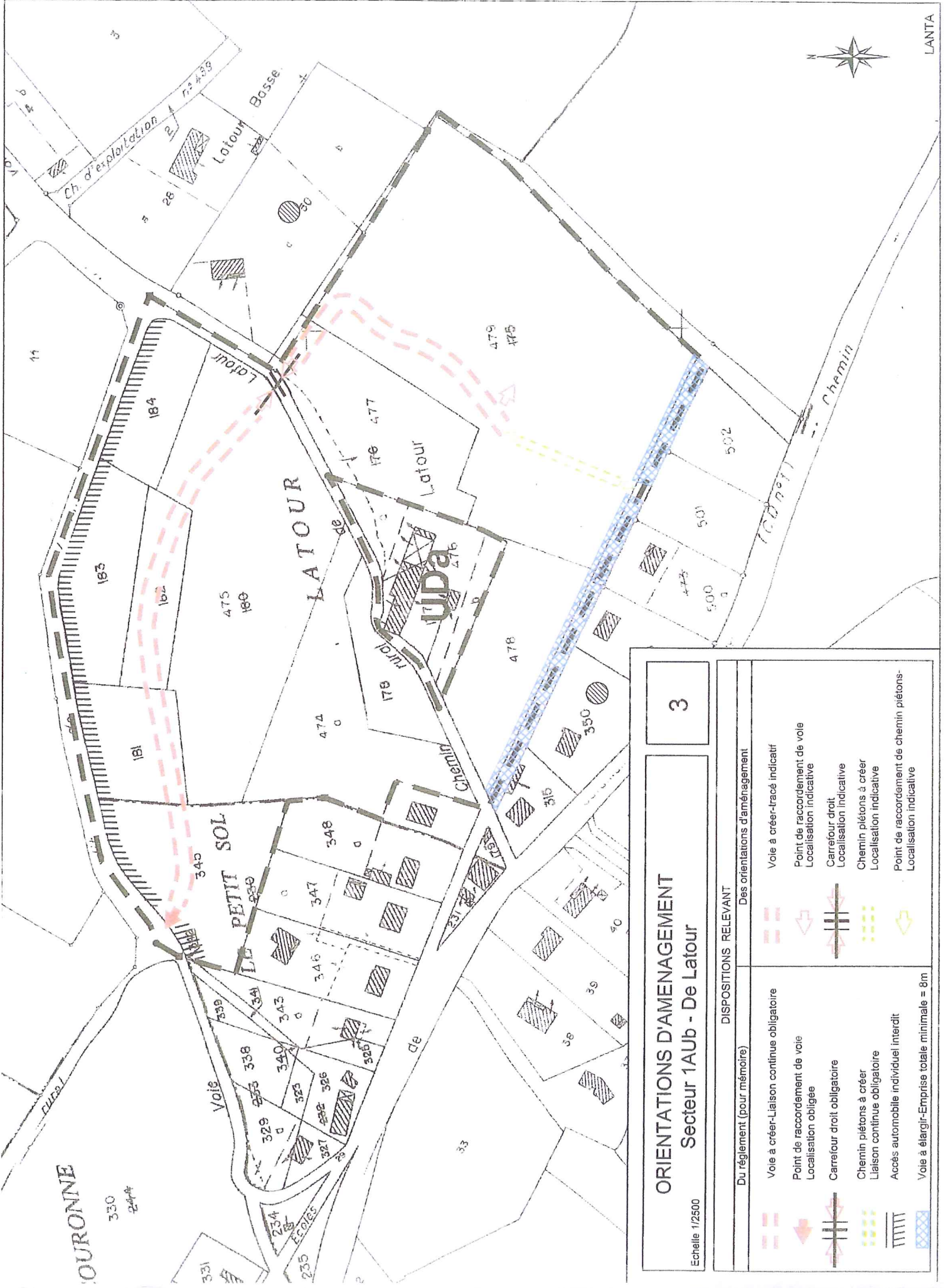
Voirie existante en sens unique

Liaison piétonne à créer

Voirie de principe

Aire de retournement

Liaison piétonne à créer



<h2 style="margin: 0;">ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</h2> <h3 style="margin: 0;">Secteur 1Aub - De Latour</h3>		3
Echelle 1/2500		
DISPOSITIONS RELEVANT		
Du règlement (pour mémoire)	Des orientations d'aménagement	
<ul style="list-style-type: none"> Voie à créer-Liaison continue obligatoire Point de raccordement de voie Localisation obligée Carrefour droit obligatoire Chemin piétons à créer Liaison continue obligatoire Accès automobile individuel interdit Voie à élargir-Emprise totale minimale = 8m 	<ul style="list-style-type: none"> Voie à créer-tracé indicatif Point de raccordement de voie Localisation indicative Carrefour droit Localisation indicative Chemin piétons à créer Localisation indicative Point de raccordement de chemin piétons- Localisation indicative 	

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008

Arrêté le :

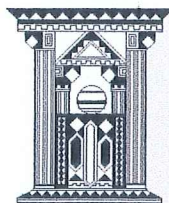
Arrêté de mise à l'Enquête Public

Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4.2

**REGLEMENT
DOCUMENT ECRIT**



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubat - Le Ramel - 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 - Fax : 05 61 35 84 10

LANTA

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 05/03/2008
Arrêté le :
Arrêté de mise à l'Enquête Publique le :
Approuvé le :

RÉVISION DU PLU

4.2

REGLEMENT
DOCUMENT ECRIT



Jean GAICHIES
Architecte - Urbaniste
Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL
Tel : 05 61 35 64 19 – Fax : 05 61 35 84 10

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LANTA , Haute-Garonne.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.15 : relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.21 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

3 - L'article L 123.8 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations de Déclarations d'Utilité Publique.

4 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

5 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

- en zones urbaines dites « Zones U »
- en zones à urbaniser dites « Zones AU »
- en zones agricoles dites « Zones A »
- en zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Il comporte également:

- les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

1 - LES ZONES URBAINES : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- La zone UA : zone correspondant à la partie ancienne du village historique,

Elle est repérée aux plans par le sigle UA et délimitée par une zone couleur rouge.

- La zone UB : zone d'urbanisation récente d'habitat pavillonnaire en extension autour du village ancien,

Elle est repérée aux plans par le sigle UB et délimitée par une zone couleur orange.

- La zone UC : zone d'urbanisation essentiellement récente d'habitat pavillonnaire au SUD-OUEST et à l'EST du village, correspondant à deux lotissements récents

Elle est repérée aux plans par le sigle UC et délimitée par une couleur orange vif.

- La zone UD : zone d'urbanisation étalée dans le temps, dans les écarts.

Elle est repérée aux plans par le sigle UD et délimitée par une couleur bleue.

La sous-zone UD_s : zone correspondant aux équipements sportifs

- La zone UE : zone d'activités

Elle est repérée aux plans par le sigle UE et délimitée par une couleur bleu foncé.

2 - LES ZONES A URBANISER : les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont :

Les zones d'urbanisation future :

- La zone 1AUa :

Zone à urbaniser essentiellement pour de l'habitat,

Elle est située à l'OUEST du village,

Elle est repérée aux plans par le sigle 1AUa et délimitée par une couleur violet.

- La zone 1AUb :

Zone à urbaniser essentiellement pour de l'habitat,

Elle est située à l'EST du village,

Elle est repérée aux plans par le sigle 1AUb et délimitée par une couleur violet.

- La zone 1AUc :

Zone à urbaniser essentiellement pour de l'habitat, à St Anatoly

Elle est située à Saint Anatoly,

Elle est repérée aux plans par le sigle 1AUc et délimitée par une couleur violet

- La zone 1AUE :

Zone destinée à de l'activité au village

Elle est située à l'OUEST du village,

Elle est repérée aux plans par le sigle 1AUE et délimitée par une couleur bleu gris.

- La zone 2 AU :

Zone d'urbanisation future à différer, destinée essentiellement à l'habitat et qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du présent PLU et sous réserve de la réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif.

Elle est repérée aux plans par le sigle 2AU et délimitée par une couleur rose.

3 - LES ZONES AGRICOLES : les secteurs équipés ou non , à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sont :

- La zone A

Zone destinée exclusivement à l'activité agricole,

Elle est repérée aux plans par les sigles A et délimitée par une couleur blanche.

Dont une partie est inscrite en zone inondable le long des rivières de LA SAUNE et de LA SEILLONNE,

Elle est repérée aux plans par un trait bleu foncé et délimitée par une hachure bleu.

- La zone Ah :

Zone naturelle peu équipée qui correspond au pastillage du bâti existant non agricole disséminé en zone A et dans laquelle sera autorisée une évolution limitée des constructions existantes,

Elle est repérée aux plans par les sigles Ah et délimitée par une couleur jaune

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites ou des paysages et /ou leur intérêt esthétique ou historique soit de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

-La zone Na :

Zone naturelle à protéger, en raison d'une perspective visuelle remarquable sur le village, zone dans laquelle aucune construction ne sera autorisée.

Elle est repérée aux plans par le sigle Na et délimitée par une couleur verte.

- La zone Ns

Zone naturelle de loisirs, au ball-trap de Saint Sernin

Elle est repérée aux plans par le sigle Ns et délimitée par un hachuré vert clair.

5 - LES ESPACES BOISES CLASSES, au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 du règlement de chaque zone concernée : ils sont repérés au plan par un gros quadrillage vert avec rond central, ou par un rond indiqué par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement, conformément à la légende.

6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4 - 1 Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4 - 2 Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES , A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire.

ARTICLE 2 – OUVRAGES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement.

ARTICLE 3 – BATIMENTS EN RUINES

La restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 4 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les travaux énumérés à l'article R.422.2

4 - 1 Les travaux énumérés à l'article R.422.2. sont soumis aux dispositions des articles R.422.3. et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 - 2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

L'état de connaissance du risque d'inondation sur une partie du territoire communal, issu de la Cartographie Informatique des Zones Inondables CIZI, impose de repérer la zone inondable par un graphisme (hachure) sur le plan de zonage.

Dispositions générales

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3.2., tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ZONE UA

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- Les installations classées autres que celles prévues à l'article UA2
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article UA2

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

- L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants .

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657,2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

En particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit rejeter ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunication :

Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront réalisés de préférence en souterrain. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 – Secteur UAa : les constructions devront être implantées à l'alignement des voies. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction implantée à l'alignement.

2 – Secteur UAb : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec une distance de 5 mètres minimum.

3 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

4 - Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites après sinistre, en conservant leur recul initial sauf si elles gênent la circulation.

5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci

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

1 – A l'exclusion du secteur UAb, dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées d'une limite séparative à l'autre. Dans le cas de terrains disposant d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 mètres, la construction pourra être implantée sur une au moins des limites séparatives latérales.

Les constructions devront être reculées de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée au paragraphe 1 ci-dessus les constructions devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 – Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements et agrandissements sans surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition que ceux-ci ne diminuent pas le retrait existant.

4 – Dans le secteur UAb, les constructions devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière (ou au sommet du mur de façade) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit 8 mètres
- soit la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé sans pouvoir excéder 9,00 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer.

3 – Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager et devront respecter les dispositions architecturales suivantes :

2 – Toitures - Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal ou similaires les fenêtres de toitures étant autorisées.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les chiens assis (couverture constituée par relèvement d'une partie de la couverture) seront interdits.

Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

3 – Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants, en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 – Enduits

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier taloché fin ou gratté fin, légèrement ocré dans la masse.

5 – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 m.

Les murs pleins ou parties pleines des clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m en façade rue.

En limites séparatives : les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 m.

6 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont acceptés sous réserve qu'ils s'intègrent dans la volumétrie du bâtiment.

7 – Les bâtiments publics ne sont pas astreints aux règles de stationnement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Secteur UAa :

Cet article concerne :

- les constructions et changement de destination
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

2 – Secteur UAb

Il est exigé :

2.1 - Constructions à usage d'habitation

A – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe B ci-dessous, dès le premier m² de chaque tranche, 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

B – Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement (article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme).

2.3 - Constructions à usage de bureaux : Non réglementé

2.4 - Constructions à usage de commerce : 1 place par 100 m² de surface de plancher.

2.5 – Hôtels : 1 place par chambre.

Dans le cas d'hôtel-restaurant, les normes ne se cumulent pas ; s'applique celle des normes autorisant le plus grand nombre de places de stationnement

3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- les installations classées autres que celles prévues à l'article UB2
- les dépôts de véhicules.
- les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article UB2

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

1 - L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants.

3 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants

4 - Les constructions à usage d'habitation comprise dans un programme de logements de plus de 20 logements, à condition que 10% au moins du nombre des logements du programme soit affectés à des logements locatifs sociaux (PLS, PLUS)

N'entre pas dans la surface de plancher prise en compte pour le calcul des 10% ci-dessus, la surface de plancher complémentaire éventuellement obtenue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657,2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

En particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères). Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunication

Dans la mesure du possible, les réseaux de télécommunication et distribution d'énergie seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupes d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des routes départementales et voies communales existantes au moins égale à 5 mètres.

2 - Autres voies : Les constructions pourront être implantées à l'alignement (ou la limite d'emprise) ou en retrait de l'alignement (ou la limite d'emprise). Toutefois, les entrées de garages indépendants devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies d'accès au moins égale à 5 mètres.

3 – Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite d'emprise des voies inférieure à celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour les garages indépendants et les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faitage et 2,70 mètres à la sablière, leur implantation en limite séparatives latérales est possible si la partie accolée à la limite ne dépasse pas 10 mètres.

Cette disposition n'est applicable qu'une fois par unité foncière.

3 – Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,5 mètres.

4 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition que ceux-ci ne diminuent pas le retrait existant.

5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière (ou au sommet du mur de façade) à partir du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

Toutefois, dans le cas d'un terrain présentant une pente égale ou supérieure à 20% et situé en contrebas d'une voie ouverte à la circulation la desservant, la hauteur mesurée comme ci-dessus, ne pourra excéder 8 mètres.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Notamment, les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

2 – Toitures - Couvertures

- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Le matériau de couverture utilisé sera la tuile de terre cuite. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés.

- Sont admis :

+ les fenêtres de toit dans la pente de la toiture.

+ les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

3 – Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôture ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

5 - Les dispositions des paragraphes 2 à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1 – Dans les opérations d'ensemble de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Constructions à usage d'habitation

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous,

1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

2.2 – Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

3 - Constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.

4 - Constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m².

5 – Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'hôtel-restaurant, les normes ne se cumulent pas ; s'applique celle des normes autorisant le plus grand nombre de places de stationnement, sans qu'il y ait lieu à cumul.

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

7 – Les bâtiments publics ne sont pas astreints aux règles de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Il est porté à 0,6 pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces ou d'artisanat.

2 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UC

ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- Les installations classées autres que celles prévues à l'article UC2
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article UC2

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

- L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UC 3 à UC 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaire à la vie des habitants.
 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

1.1 - Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657,2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 – Eaux usées

- Pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles n'est pas réglementée.

Toute construction ou installation desservis par le réseau d'assainissement collectif doit rejeter ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupes d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- l'axe de la RD 1 au moins égale à 15 mètres pour toutes constructions.

- l'axe des autres routes départementales et des voies communales au moins égale à 10 mètres.

2 - Autres voies : les constructions pourront être implantées à l'alignement « ou à la limite d'emprise » ou en retrait de l'alignement ou « limite d'emprise ». Toutefois les entrées de garages indépendants devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies d'accès au moins égale à 5m.

3 – Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de l'axe des voies inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour les garages indépendants et les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,70 mètres à la sablière, leur implantation en limite séparatives latérales est possible si la partie accolée à la limite ne dépasse pas 10 mètres.

Cette disposition n'est applicable qu'une fois par unité foncière.

3 – Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,5 mètres.

4 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière (ou au sommet du mur de façade) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

2 – La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales :

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2 – Toitures - Couvertures

La pente de la toiture sera comprise entre 30 et 35%. Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

- Sont admis :

+ les fenêtres de toit dans la pente de la toiture sont admises.

+ les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

3 – Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

5 - Les dispositions des paragraphes 2 à 5 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1 – Dans les lotissements de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Constructions à usage d'habitation

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous, dès le premier m² de chaque tranche, 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher

2.2 – Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement

3 - Constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

4 - Constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m².

5 – Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, sera applicable celle des normes créant le plus grand nombre d'emplacements, sans qu'il y ait lieu à cumul.

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

7 – Les bâtiments publics ne sont pas astreints aux règles de stationnement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Dans les lotissements et les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m², 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins aériens de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos; elle pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Le C.O.S. est fixé à 0,3

Il est fixé à 0,6 pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces ou d'artisanat.

2 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Z O N E U D

ARTICLE UD 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Secteur UDa

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- les installations classées autres que celles prévues à l'article UD2
- les dépôts de véhicules

2 – Secteur UDd

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole
- les constructions à usage de commerce, de bureau et de service
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article UD2
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- les installations classées autres que celles prévues à l'article UD2
- les dépôts de véhicules

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

1 – Tous secteurs

- L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UD 3 à UD 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants.
- Les constructions d'habitation sur des terrains situés à proximité des cours d'eau, sous réserve que le niveau de plancher habitable soit établi à une cote de plus de 1 mètre au-dessus de la crête de berge du ruisseau et qu'elles ne comportent pas de sous-sol.

2 – Secteur UDd

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions et installations admises.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657,2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

En particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées

a) Toute construction ou installation doit rejeter ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement si celui ci est présent.

b) En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunication

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupes d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Terrain desservi par l'assainissement collectif : Non réglementé

- Pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles sera conforme à la réglementation nationale en vigueur

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- l'axe de la RD 1 au moins égale à 15 mètres pour toutes constructions
- l'axe des autres routes départementales et des voies communales au moins égale à 10 mètres.
- 2 - Autres voies : le recul minimal pour les constructions est fixé à 7m de l'axe des voies, à l'exception des entrées de garage qui doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie d'accès au moins égale à 10 mètres.
- 3- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite d'emprise des voies inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci

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

- 1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Pour les garages indépendants et les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faitage et 2,70 mètres à la sablière, leur implantation en limite séparatives latérales est possible si la partie accolée à la limite ne dépasse pas 10 mètres.
Cette disposition n'est applicable qu'une fois par unité foncière.
- 3 – Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,5 mètres.
- 4 – Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition que ceux-ci ne diminuent pas le retrait existant.
- 5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière (ou au sommet du mur de façade) à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager

2 – Toitures - Couvertures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

- Sont admis :

- + les fenêtres de toit dans la pente de la toiture sont admises.
- + les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

3 – Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

5 - Les dispositions des paragraphes 2 à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1 – Dans les opérations d'ensemble de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Constructions à usage d'habitation

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous, dès le premier m² de chaque tranche : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

2.2 – Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

3 - Constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

4 - Constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m².

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

6 - Les bâtiments publics ne sont pas astreints aux règles de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

3 - Dans les lotissements et les opérations d'ensemble d'au moins 5 000 m², 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Terrain desservi par l'assainissement collectif : 0,3.

2 – Terrain non desservi par l'assainissement collectif 0,2 pour toutes constructions.

3 – Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- dans le secteur UD

- pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UE

ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions à usage :
 - d'habitation sauf celles prévues à l'article UE 2
 - d'exploitation agricole
- 2 – Les terrains de camping et de caravaning
- 3 – Les caravanes isolées
- 4 – Les carrières
- 5 – Les dépôts de véhicules et matériels hors d'usage
- 6 – Les installations classées autre que celles prévues à l'article UE2.

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles ont un lien direct avec l'activité (gardiennage, logement de l'exploitant.)

- L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UE 3 à UE 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la commune.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fond voisin

Une même unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès sur la RD 1.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

2 – Voirie nouvelle

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

- Toutes les constructions desservies par le réseau, doivent rejeter leurs eaux usées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunication

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 1 au moins égale à 15 mètres.
- à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci

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

-Toute construction nouvelle pourra être implantée en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres de la limite commune avec le secteur UBa.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à la sablière ou sur acrotère, ne pourra excéder 8 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Dispositions particulières.

2.1- Façades :

L'ensemble des façades créera une unité dans le bâtiment.

2.2 - Toitures.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et le paysage environnant.
- Les ouvrages en toiture doivent être traités de manière à permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment.
- Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades.

2.3 - Clôtures :

- Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :
 - soit d'une grille à barreaudage droit ou d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
 - soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.
- Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

- Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

3 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé :

- Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- Bureaux, services : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les bâtiments publics ne sont pas astreints aux règles de stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Toutes les aires ne servant ni au stationnement, ni au stockage, ni aux circulations, ni aux aires d'exposition, seront obligatoirement plantées ou engazonnés.

3 - Il est exigé un arbre de haute tige par place de stationnement. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Z O N E 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- les installations classées autres que celles prévues à l'article 1AU2
- les dépôts de véhicules

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles 1AU3 à 1AU 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 – Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU1 ci-dessus à condition que :

- elles respectent les prescriptions de l'orientation d'aménagement.
- elles demeurent compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et, en sus, elles fassent partie d'une opération d'ensemble concernant :

- la totalité du secteur 1Aua ou bien une unité foncière d'au moins 0,5 hectares ou le solde de la zone dans le secteur 1Aub.

3 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble énoncées ci-dessus et qu'en sus, elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

4 – Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble énoncée ci-dessus et qu'en sus elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier.

5 – Les programmes de constructions neuves de plus de 20 logements comporteront au moins 10% de la surface de plancher affectée aux logements sociaux.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1 - Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fond voisin.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657,2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

1.3 : Tout accès automobile individuel nouveau est interdit sur la RD 54a.

Les orientations d'aménagement précisent les modalités d'accès de la zone sur les voies.

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- : 6,5 mètres de plate forme minimum pour les voies en impasse dont 1,5 m minimum de largeur de trottoir sur un coté quelque soit le nombre de logements concernés.
-
- Autres voies : 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir. L'un au moins des trottoirs devra disposer d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre.et un minimum d'un mètre pour les autres trottoirs.

2.2 - Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements ou dont la longueur excède 40 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées : Toutes les constructions doivent rejeter leurs eaux usées domestiques par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Dans le sous-secteur 1AUc, à St Anatoly, les constructions seront assainies grâce à un assainissement autonome regroupé.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il est présent ; dans les autres cas rejet au fossé.

3 - Electricité et télécommunication

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

- Terrain desservi par l'assainissement collectif : Non réglementé
- Pour les terrains du sous secteur 1Auc, de St Anatoly, s'ils ne sont pas desservis par l'assainissement collectif la taille des parcelles sera conforme à la réglementation en vigueur dans le cadre d'un assainissement regroupé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD1
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 – Pour les piscines elles seront à une distance minimale de 8 m de l'axe des routes départementales et à 6 m de distance minimale de l'axe des autres voies.

3 -Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public ou dans une profondeur de 5m par rapport à celui ci

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour les garages et les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,70 mètres à la sablière, leur implantation en limite séparatives latérales est possible si la partie accolée à la limite ne dépasse pas 10 mètres.

Cette disposition n'est applicable qu'une fois par unité foncière.

3 – Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,5 mètres.

4-Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière (ou au sommet du mur de façade) à partir du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

1- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

2- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Notamment les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

2 – Toitures - Couvertures

2.1 - Les toitures traditionnelles :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Sont admis :

+ les fenêtres de toit dans la pente de la toiture.

+ les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

2.2 .Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

2.3 – Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines.

3 – Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles figurent à un règlement de lotissement ou un permis de construire de groupe d'habitation. Les clôtures ne pourront toutefois excéder une hauteur de 2,00 mètres, ni les murs pleins 1,5 mètre.

5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Dispositions particulières :
Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé :

1 – Dans les opérations d'ensemble de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Constructions à usage d'habitation

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous, dès le premier m² de chaque tranche : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

2.2 – Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement

3 - Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

4 - Constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m².

5 – Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, sera applicable celle des normes créant le plus grand nombre d'emplacements, sans qu'il y ait lieu à cumul

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

7 – Les bâtiments publics ne sont pas astreints aux règles de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige au moins pour 4 places.

2 - Dans les opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que de décoration ou d'accompagnement des voies, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération.

3 - Les bassins à air libre de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Le C.O.S. est fixé à 0,3.

2 – Il est fixé à 0,40 pour les bâtiments à usage de commerce, de service, de bureaux et les locaux artisanaux.

3 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE 1AUE

ARTICLE 1AUE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'exploitation agricole
- 2 – Les terrains de camping et de caravanning
- 3 – les caravanes isolées
- 4 – Les carrières
- 5– Les dépôts de véhicules et matériels hors d'usage
- 6– Les installations classées autres que celles prévues à l'article 1AUE2.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles 1AUE 3 à 1AUE 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune.
- 3 – Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble portant sur 0,5 ha minimum ou le restant de la zone.
- 4 – Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou à la défense incendie.

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fond voisin.
Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657,2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

- la zone n'aura qu'un seul accès sur la départementale.

2 – Voies nouvelles

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à 8 mètres d'emprise dont 6 m de chaussée et au moins un trottoir revêtu d'au moins 1,50 mètre de largeur.

2.2 – Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement d'un rayon minimal de 11 mètres dans la mesure où le véhicule de ramassage des ordures ménagères doit pénétrer dans l'opération. Dans le cas contraire, l'aire de retournement n'est pas soumise au rayon minimum ci-dessus ; elle devra cependant permettre à tout véhicule, notamment aux véhicules de protection civile et de lutte contre l'incendie de tourner.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées

- Toutes les constructions, doivent rejeter leurs eaux usées au réseau collectif d'assainissement, si l'opération est desservie par celui-ci.

- En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il est présent, dans tous les autres cas rejet au fossé.

3 - Electricité et télécommunication

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Terrain desservi par l'assainissement collectif : Non réglementé

- Pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles sera conforme à la réglementation nationale en vigueur

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à une distance de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres.

- à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 12 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres de la limite commune avec la zone UC.

2. Les constructions seront éloignées d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau.

3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Pour la zone 1AUEa , les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, à la sablière ou sur acrotère, ne pourra excéder 8 mètres avec une hauteur maximale du bâtiment de 10,5m.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Dispositions particulières.

2.1- Façades :

L'ensemble des façades créera une unité dans le bâtiment.

2.2 - Toitures_

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et le paysage environnants.

- Les ouvrages en toiture doivent être traités de manière à permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment.

- Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades.

- Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

2.3 - Clôtures :

- Clôtures sur rue :

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :

- soit d'une grille à barreaudage droit ou d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

- Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

2.4 – Abords, aires d'exposition et de stockage

Les aires de stockage ayant un ou plusieurs côtés ouverts sur la RD 1 seront masquées par des éléments végétalisés ou bâtis harmonisés avec les matériaux de façades des bâtiments.

2.5 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Une bande de 3 mètres de largeur au moins mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 1 sera traitée en espaces verts. Y sont interdits tous dépôts, aires d'exposition ou de stockage, aires de stationnement ou de circulation, à l'exclusion de la voie de raccordement de la zone à la route départementale.

2 - Toutes les aires ne servant ni au stationnement, ni au stockage, ni aux circulations, ni aux aires d'exposition seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

3 - Il est exigé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.

4 –En bordure des limites séparatives avec les terrains sis dans la zone UC, une bande de 3 mètres sera obligatoirement plantée, à l'exclusion de toute aire de stationnement, de circulation et de dépôt.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il est fixé un COS de 0,50

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE 2AU

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 3 À 2 AU 5

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- A 15 mètres de l'axe de la RD1.
- A 10 mètres de l'axe des autres voies.
- - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

ARTICLE 2AU 8 À 2AU 13

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable est fixé à zéro.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Toutes les constructions autres que celles liées ou utiles à l'agriculture.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article A2
- 3 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux prévues à l'article A2
- 6 - Les dépôts de véhicules
- 7 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2
- 8 - L'extension et l'aménagement des installations classées autres que celles prévues à l'article A2
- 9 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.
- 10 - Dans la partie inondable, toutes les constructions sont interdites

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les ouvrages techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions fonctionnelles agricoles sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la topographie des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

2- Dans le secteur Ah, est autorisé le changement de destination, la transformation, les aménagements, ou extensions limitées des constructions existantes sous réserve du respect de la qualité architecturale et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments. Ces extensions ne pourront pas porter le total de la surface de plancher de la construction (surface existante à la date d'approbation de la révision du PLU plus ensemble des extensions) à plus de 300 m²

3 – Dans le secteur Ah, l'activité de restaurant est autorisée dans le cadre d'un changement d'affectation, de transformation, d'aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes.

4 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.

5 - Le camping à condition de ne pas dépasser les seuils de 30 campeurs, 10 abris et que cela constitue le prolongement de l'activité agricole.

6 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles de la zone.

7 - Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

8 - Les constructions d'habitation sur des terrains situés à proximité des cours d'eau, sous réserve que le niveau de plancher habitable soit établi à une cote de plus de 1 mètre au-dessus de la crête de berge du ruisseau et qu'elles ne comportent pas de sous-sol.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. - Toute construction doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique; en particuliers, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

3 – Tout accès direct nouveau autre qu'agricole sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation nationale en vigueur peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

2.2 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau de collecte.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'emprise de la parcelle doit permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux préconisations de l'étude géologique prévue à l'article 4.2.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :

- de l'axe de la RD 18 au moins égale à 35 mètres.

- de l'axe de la RD 1 au moins égale à 15 mètres

- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes, implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées de préférence en limite du domaine public

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

1 - Les constructions doivent être à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes, implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - En bordure des ruisseaux, toute construction doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 6 mètres

4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 – La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres

3 – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

.

ZONE N

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Dans le secteur Na toutes les constructions sont interdites.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation
- 3 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial
- 4 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, de bureaux et services autres que celles prévues à l'article N2
- 5 - Les constructions à usage d'équipements collectifs
- 6 - Les constructions à usage agricole
- 7 - Les constructions à usage d'activités
- 8 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés
- 9 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 10 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
les aires de stationnement , les garages collectifs de caravanes
- 11 - les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur de 2m.
- 12 - Les installations classées
- 13 - Les dépôts de véhicules

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

1 – Tous secteurs :

- les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Dans le secteur Ns, les constructions et installations strictement nécessaires aux activités de loisirs.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; en particuliers, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

2 – Tout accès direct nouveau autre qu'agricole sur les RD 1 et RD 18 est interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

-

2 – Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation nationale en vigueur peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'emprise de la parcelle doit permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation nationale en vigueur

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :

- de l'axe de la RD 18 au moins égale à 35 mètres.
- de l'axe de la RD 1 au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes, implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées de préférence en limite du domaine public

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

1 - Les constructions doivent être à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes, implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées de préférence en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière (ou à défaut au sommet du mur de façade) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir ; soit 8 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site.

2 – Restauration ou modification de constructions existantes d'architecture traditionnelle

A– Façades - Murs - parements

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux prévus pour être recouverts (parpaings de ciment, briques creuses.)

La teinte des enduits sera identique à celle des bâtiments traditionnels existants.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et de formes similaires à celles existantes sur le bâtiment.

En l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les portes de garages.

Les encadrements de percements anciens devront être respectés et mis en valeur dans leurs formes et proportions originelles.. Ils devront être d'aspect et de matériaux homogènes.

B– Toitures - couvertures

Les couvertures seront refaites à l'identique dans leur pente et matériaux originels (tuile canal ou similaire).

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves devront s'harmoniser par leurs teintes avec l'existant. Les débords de toit sur façade avant et arrière seront conservés. Ils ne seront pas diminués.

Les génoises existantes seront conservées ou restaurées. Les génoises créées seront à au moins deux rangs de tuiles.

Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

3 – Extension de constructions d'architecture traditionnelle

Les aménagements et extensions devront par leurs volumes, les formes et proportions des ouvertures, les teintes, les matériaux apparents s'harmoniser avec le bâti existant.

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire. Pourra être utilisé le même matériau que celui du bâtiment existant à agrandir s'il n'est pas en tuile. Toutefois, sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâtiment existant, pourront être admis des pentes et matériaux de couverture différents.

Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

Les teintes de parements extérieurs devront être en harmonie avec le bâti existant.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 m.

5 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé