

# Commune de Notre Dame des Landes

Modification du P.O.S n°2

Z.A.C des Tannerettes

Mise en cohérence du zonage et  
du règlement  
Dossier d'approbation

Projet de règlement modifié

POS	Arrêté	Approuvé
Elaboration		27 février 1987
Révision n°1	31 mai 2000	21 février 2001
Modification n°1		19 décembre 2001
Modification n°2		14 janvier 2004

➤ U 218

Vu pour être annexé  
à la délibération du 14.01.04

Le Maire

# REGLEMENT DE NOTRE DAME DES LANDES

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ..... 4

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	25
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	32

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 37

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAA.....	38
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAE .....	43
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAZ .....	48
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC.....	59
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND .....	66

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de NOTRE DAME DES LANDES.

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

**1** - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui sont d'ordre public et ont une portée nationale :

- R.111.2: salubrité ou sécurité publique ;
- R.111.3: périmètre de risque naturel ;
- R.111.3.2 : protection des sites ou vestiges archéologiques ;
- R.111.4: conditions de dessertes et accès routiers ;
- R.111.14: participation au financement d'équipements publics ;
- R.111.14.2 : protection de l'environnement ;
- R.111.15 : protection de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- R.111.21: : dispositions relatives à l'aspect des constructions.

### **2 - Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols**

- Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L.422.1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public. dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants, et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **3 - Sursis à statuer**

- L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

- L'article L.123.5 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un plan d'occupation des sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

#### **4 - Servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme. "Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

#### **5 - Règles spécifiques aux lotissements**

- L'article L.315.1 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de l'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315.3. a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

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

- L'article L.315.8 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315.3, L 315.4 et L 315.7 sont opposables."

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

Le territoire couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées :

- 1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.

- 2 - Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.
- 3 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
- 4 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPÉCIALES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Toutefois, en toutes zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions et clôtures liées aux cimetières ;
- postes de transformation d'énergie électrique ; autocommutateurs ;
- stations de relevage et d'épuration ; châteaux d'eau ;
- réseaux enterrés et aériens ; équipements liés à ces réseaux ;
- mobiliers et équipements de voirie (aubettes ; sanitaires ; etc...).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont divisées en zones

**- UA - UB - UC - UL**

dont les indices de référence figurent au plan. A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1 - Dans la zone UA sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.1 - les lotissements à usage d'habitation ;
- 1.1.2 - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;
- 1.1.3 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 1.1.4 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.1.5 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- 1.1.6 - les annexes aux constructions existantes
- 1.1.7 - les constructions à usage d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.

#### 1.2 - Dans la zone UA sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 1.2.2 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 2.1 – Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

## **2.2 - Dans la zone UA sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment:**

- 2.2.1 - les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts commerciaux;
- 2.2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA 1 ;
- 2.2.3 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 2.2.4 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.2.5- les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.6 - les carrières.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

### **3.2 – Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 6,00 m

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

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

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

## **4.2 – Assainissement**

### 4.2.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

### 4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### 4.2.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4.3 - Électricité - Téléphone – Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ;
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par les articles L.33.215 et R.315.29 du code de l'urbanisme.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code l'Urbanisme)

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**6.1** - Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait

jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

**6.2** - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitation, des dispositions différentes peuvent être autorisées par le règlement de l'opération sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.
- 10.2** - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent ni aux ouvrages du culte.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

### 11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1. L'utilisation de matériaux ondulés est interdite.

11.2.3 - Pour les annexes aux constructions d'habitations si leur largeur est supérieure à 4,00 m la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse

### 11.3 – Clôtures

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2.00 m.

En façade, l'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.2 - Les clôtures situées en limites séparatives doivent être constituées par:

- un mur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 2.00 m de hauteur.
- Un grillage ou des lisses de bois, en béton ou en plastique sur une hauteur maximum de 2.00 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2.00 m.

### 11.4 – Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions nouvelles, un garage ou une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements de constructions existantes sans création de SHON, il n'est pas exigé de place de stationnement

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3 - Constructions à usage de commerce à dominante alimentaire de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 150 m<sup>2</sup>

### **12.4 - Constructions à usage de commerce non alimentaire de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 150 m<sup>2</sup>

### **12.5 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre (SHO).

### **12.6 - Modalités d'application**

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 – Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

#### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 1 - Sans la zone UB sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1 - les lotissements à usage d'habitation ;
- 1.1.2 - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;
- 1.1.3 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 1.1.4 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.1.5 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- 1.1.6 - les annexes aux constructions existantes
- 1.1.7 - les constructions à usage d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.

#### **1.2 - Dans la zone UB sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.2.1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 1.2.2 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **2.1 – Rappel**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

## **2.2 - Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 et notamment :**

- 2.2.1 - les constructions à usage agricole ou industriel ;les entrepôts commerciaux;
- 2.2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB 1 ;
- 2.2.3 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 2.2.4 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.2.5 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.6 -les carrières.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

### **3.2 – Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 6,00 m

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

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

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

## **4.2 – Assainissement**

### 4.2.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 4.2.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation ;
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par les articles L.33.215 et R.315.29 du code de l'urbanisme.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code l'Urbanisme)

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **5.1 - Réseau public d'assainissement réalisé**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup>. cette disposition ne s'applique pas pour les groupes d'habitations et les logements sociaux et pour les terrains situés entre deux habitations (dents creuses).

### **5.2 - Réseau public d'assainissement non encore réalisé**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>. La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup> puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation.

### **5.3 – Il n'est pas prévu de surface minimale en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension mesurée ou de construction d'annexe sur une propriété bâtie.**

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**6.1 -** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies, et doit respecter un retrait minimum de 10,00 m par rapport à l'axe des différentes voies.

**6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- pour réserver une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup> pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation si le contexte l'exige

**6.3 -** Le nu des façades des constructions à usage d'habitation doit être implanté à 100 m au moins par rapport aux limites des bassins de la station d'épuration.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux ou si le contexte l'exige pour réserver une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup> pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitations. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6, 00 m à l'égout des toitures,  
Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

**10.2** - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1** - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

### **11.2 – Toitures**

**11.2.1** - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adosent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2** - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux, doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

**11.2.3.** - Pour les annexes; si leur largeur est supérieure à 4,00 m, la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

## **11.3 – Clôtures**

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique de 1.80 m maximum ;

En façade l'utilisation de plaques de béton est interdite.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2,00 m.

11.3.2 - Les clôtures situées en limites séparatives doivent être constituées par:

- un mur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 2.00 m de hauteur.
- Un grillage ou des lisses de bois, en béton ou en plastique sur une hauteur maximum de 2.00 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2.00 m.

## **11.4 – Annexes**

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12 3 - Constructions à usage de commerce à dominante alimentaire de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 150 m<sup>2</sup>

#### **12.4 - Constructions à usage de commerce non alimentaire de plus de 150 m2 de surface de vente**

Une place de stationnement par 50 m2 de surface de vente au dessus de 150 m2

#### **12.5 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 100 m2 de surface hors œuvre.

#### **12.6 - Établissements divers**

- . Hôtels : 1 place par chambre ;
- . Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m2 de salle ;
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue ;

#### **12.7 - Modalités d'application**

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.3** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain.

**13.4** - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

10 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

**14.2** – Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants:

- Lors de la constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, d'équipements d'infrastructure et logements locatifs sociaux

## **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

### **15.1 Dépassement du C.O.S. pour des raisons d'urbanisme et d'architecture**

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 est autorisé pour des raisons d'architecture dans les limites des règles imposées par les articles UB 3 à UB 13 ci-dessus. Le dépassement du C.O.S. est autorisé en cas de reconstruction sur place ou d'aménagement de bâtiments existants jusqu'à la valeur de la S.H.O.N. antérieure existante, dans les autres cas, le dépassement du COS est interdit.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC est constituée par les villages situés en zone naturelle.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur).

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1 - les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services;
- 1.1.2 – les lotissements à usage d'habitation;
- 1.1.3 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 1.1.4 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.1.5 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- 1.1.6 - les annexes aux constructions existantes
- 1.1.7 - les constructions à usage d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.

#### **1.2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.2.1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions unies pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et danger éventuels;
- 1.2.3 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **2.1 – Rappel**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

## **2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 et notamment:**

- 2.2.1 - les constructions à usage, agricole, industriel , d'entrepôts commerciaux,
- 2.2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC 1 ;
- 2.2.3 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 2.2.5 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.6 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.2.7 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.2.8 - les carrières.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.1.3 – Les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 42, 81 ou 281 sont autorisées sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

### **3.2 – Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 6,00 m

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

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

## **4.2 – Assainissement**

### **4.2.1 - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **4.2.2 - Eaux résiduaire non domestiques**

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaire industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **4.2.3 - Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4.3 – Électricité – Téléphone - Télédiffusion**

Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code l'Urbanisme)

## **ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

### **5.1 - Réseau public d'assainissement réalisé**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas pour les groupes d'habitations et les logements sociaux et pour les terrains situés entre deux habitations (dents creuses) sans division de propriété.

### **5.2 - Réseau public d'assainissement non encore réalisé**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas pour les groupes d'habitations et les logements sociaux et pour les terrains situés entre deux habitations (dents creuses) sans division de propriété.

La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup> puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation.

### **5.3 – Il n'est pas prévu de surface minimale en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension mesurée ou de construction d'annexe sur une propriété bâtie.**

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**6.1 -** Hors agglomération, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies départementales dans les conditions minimales suivantes :

- RD 42, 81 et 281: 25 m

**6.2 -** En agglomération et le long des autres voies, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies et doit respecter un retrait de 10 m par rapport à l'axe des différentes voies.

**6.3 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- pour réserver une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup> pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation si le contexte l'exige

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux ou si le contexte l'exige pour réserver une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup> pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

**10.2** - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.1** - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

### **11.2 – Toitures**

**11.2.1** - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adosent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2** - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

**11.2.3** – Pour les annexes, si leur largeur est supérieure à 4,00 m, la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20 et 60 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

## **11.3 – Clôtures**

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique de 1.80 m maximum ;

En façade, l'utilisation de plaques de béton est interdite.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2,00 m.

11.3.2 - Les clôtures situées en limites séparatives doivent être constituées par:

- un mur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 2.00 m de hauteur.
- Un grillage ou des lisses de bois, en béton ou en plastique sur une hauteur maximum de 2.00 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2.00 m.

## **11.4 – Annexes**

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement.

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12 3 - Constructions à usage de commerce à dominante alimentaire de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 150 m<sup>2</sup>

### **12 4 - Constructions à usage de commerce non alimentaire de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 150 m<sup>2</sup>

### **12.5 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

### **12.6 - Établissements divers**

- . Hôtels : 1 place par chambre ;
- . Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle ;
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue ;

### **12.7 - Modalités d'application**

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1** - Les constructions de bâtiments sanitaires et les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.
- 14.2** - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

## **ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- 15.2** - Le dépassement du C.O.S. est autorisé en cas de réfection jusqu'à la valeur de la S.H.O.N. antérieure existant, dans les autres cas il est interdit.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **CARACTERE DE LA ZONE UL**

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs collectifs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1 - Dans la zone UL sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1 - les constructions et les équipements à usage sportif, touristique, hôtelier et de loisirs collectifs;
- 1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 1.1.3 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.1.4 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.1.5 - Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.1.6 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.1.7 - les aires de stationnement ouvertes au public
- 1.1.8 – les annexes aux constructions existantes

#### **1.2 - Dans la zone UL sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.2.1 - les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ,
- 1.2.2 - les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- 1.2.3 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **2.1 – Rappel**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

#### **2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL1 et notamment :**

- 2.2.1 - les constructions à usage agricole, industriel, et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

- 2.2.2 - les dépôts et les entrepôts ;
- 2.2.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 2.2.4 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.2.5 - les carrières.

## **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.1.5 – Les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 42 sont autorisées sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

### **3.2 – Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 6.00 m

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

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

## **4.2 – Assainissement**

### 4.2.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**6.1 -** Hors agglomération, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies départementales dans les conditions minimales suivantes :

- RD 42: 25 m

**6.2 -** En agglomération et le long des autres voies, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait de 10 m par rapport à l'axe des différentes voies.

**6.3 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Une distance minimale de 4.00 m peut être exigée entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1** - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6,00 m à L'égout des toitures.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 10,00 m à l'égout des toitures.

**10.2.** - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.1** - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

### **11.2 – Toitures**

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3 – Annexes**

11.3.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage de logement de fonction**

Deux places de stationnement par logement.

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux de services de commerces autorisées dans la zone**

Une place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3 - Modalités d'application**

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

## **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone UL, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UL 3 à UL 13.

## **ARTICLE UL 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles sont divisées en zones et secteurs :

**NAa - NAe - NC – ND –**

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAa**

### **CARACTERE DU SECTEUR NAa**

La zone NAa , non équipée, est destinée à l'urbanisation future, à long terme. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur..

Elle comprend un secteur NAac qui forme une zone tampon aux abords des installations de la CANA. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire tant que ces installations seront présentes.

### **ARTICLE NAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1 - Dans la zone NAa sauf en secteur NAac sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1 - L'aménagement, la réfection, l'extension et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.
- 1.1.2 – Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles se situent à proximité immédiate de l'habitation.
- 1.1.3 les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,

#### **1.2 Dans le secteur NAac sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.2.1 Les aménagements, la réfection et l'extension des activités existantes

### **ARTICLE NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **2.1 – Rappel**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

- 2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa1.

### **ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

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

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

3.1.3 – Les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 42, 81 ou 281 sont autorisées sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

## **3.2 – Voirie**

Sans objet

## **ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 – Assainissement**

#### **4.2.1 - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques**

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code l'Urbanisme)

### **ARTICLE NAa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**6.1 -** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes:

- RD 42, 81 et 281: 25 m
- Autres voies: 10 m

**6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

### **ARTICLE NAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions devra garantir l'ensoleillement des pièces d'habitations. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE NAa 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCT'IONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures.

**10.2** - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.1** - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

### **11.2 – Toitures**

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.;

11.2.3. – Pour les annexes, si leur largeur est supérieure à 4,00 m, la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

### **11.3 – Clôtures**

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique de 1.80 m maximum ;

En façade l'utilisation de plaques de béton est interdite.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2,00 m.

11.3.2 - Les clôtures situées en limites séparatives doivent être constituées par:

- un mur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 2.00 m de hauteur.
- Un grillage ou des lisses de bois, en béton ou en plastique sur une hauteur maximum de 2.00 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2.00 m.

#### **11.4 – Annexes**

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

#### **ARTICLE NAa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

#### **ARTICLE NAa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE NAa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone NAa, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NAa 3 à NAa 13.

#### **ARTICLE NAa 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAe**

### **CARACTERE DE LA ZONE NAe**

La zone NAe est une zone réservée aux activités à usage de services, d'artisanat, d'industrie et de commerce.

Les équipements doivent être réalisés à la charge du constructeur.

### **ARTICLE NAe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1 - Dans la zone NAe sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1 - les lotissements et opérations à usage d'activités économiques, de commerce et d'artisanat, d'industrie, de bureaux et de services ;
- 1.1.2 - les constructions à usage d'activités économiques, hôtelier, de commerce et d'artisanat, d'industrie, de bureaux et de services ;
- 1.1.3 - les dépôts et les entrepôts commerciaux ;
- 1.1.4 - les installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.1.5 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 1.1.6 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement ;
- 1.1.7 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus ;
- 1.1.8 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.1.9 - l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire ;
- 1.1.10 - les annexes aux constructions existantes.
- 1.1.11 - les constructions à usage d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.

#### **1.2 - Dans la zone NAe sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.2.1 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone ;
- 1.2.2 - les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- 1.2.3 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

## **ARTICLE NAe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **2.1 - Rappel**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

### **2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non mentionnées à l'article NAe1 et notamment :**

- 2.2.1 - les lotissements et opérations à usage d'habitation ;
- 2.2.2 - les constructions à usage agricole,
- 2.2.3 - les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article NAe 1 ;
- 2.2.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 2.2.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.2.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.2.8 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.2.9 - les carrières.

## **ARTICLE NAe 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.1.3 – Les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 42 sont autorisées sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

### **3.2 – Voirie**

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

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

## **ARTICLE NAe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 – Assainissement**

#### 4.2.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### 4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 - Électricité - Téléphone – Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code l'Urbanisme)

## **ARTICLE NAe 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE NAe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**6.1 -** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 42 : 25,00 m
- Autres voies : 15,00 m

**6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

## **ARTICLE NAe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6,00 m.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

### **7.2 – Implantation par rapport aux autres limites :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6,00m par rapport aux autres limites. Les annexes d'une hauteur maximale de 3,20 m à l'adossement pourront être implantées en limite.

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

Les constructions non contigues doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6,00m.

## **ARTICLE NAe 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE NAe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1** - La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 9,00 m à l'égout..

**10.2** - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE NAe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.1** - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

### **11.2 – Toitures**

**11.2.1** - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

**11.2.2** - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3 – Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres.

### **11.4 – Annexes**

**11.4.1** - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

## **ARTICLE NAe 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre, en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage de logement de fonction**

Deux places de stationnement par logement.

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux et services**

Une place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

### **12.3 - Constructions à usage de commerce à dominante alimentaire**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>
- entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : 20 places pour 100 m<sup>2</sup>
- entre 2500 et 5000 m<sup>2</sup> : 17 places pour 100 m<sup>2</sup>

### **12.4 - Constructions à usage de commerce non alimentaire**

Une place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.5 - Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers**

Une place par fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

### **12.6 - Établissements divers**

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

### **12.7 - Modalités d'application**

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE NAe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.3** - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

**13.4** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE NAe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone NAe, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NAe 3 à NAe 13.

**ARTICLE NAe 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAz

### CARACTERE DE LA ZONE NAz

La zone NAz est à dominante d'habitat, elle correspond au secteur de la Z.A.C. des Tannerettes. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées à titre accessoire annexées ou intégrées aux locaux d'habitation..

### ARTICLE NAz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### **1.1 - Dans la zone NAz sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1 - les lotissements à usage d'habitation ;
- 1.1.2 - les constructions à usage d'habitation, les locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux et de services à titre accessoire, dans un local d'habitation, aux conditions suivantes :
  - cette activité doit être exercée exclusivement par le ou les occupants du local d'habitation ;
  - elle ne doit entraîner aucune nuisance pour l'environnement ni de trouble de voisinage ;
  - le stationnement doit être prévu en conséquence.
- 1.1.3 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- 1.1.4 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.1.5 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- 1.1.6 - les annexes et dépendances aux constructions existantes
- 1.1.7 - les constructions à usage d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.

#### **1.2 - Dans la zone NAz sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.2.1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, etc...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

1.2.2 -les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées, à la création du bassin de rétention d'eaux pluviales nécessaires au titre de la loi sur l'eau ou de réserves d'eau au titre des réserves de protection d'incendie.

## **ARTICLE NAz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone NAz sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAz1 et notamment :**

- Les constructions à usage agricole ou industriel ; les entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article NAz 1 ;
- Le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières.

## **ARTICLE NAz 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

Chaque lot ne pourra bénéficier que d'un seul accès véhicule débouchant sur la voie publique, d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres.

Les plans masses de permis de construire devront indiquer le niveau haut du trottoir fini, le niveau du sol fini garage, l'habitation et le pourcentage de la pente d'accès au garage (max 10%).

### **Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 ml (3.50 ml en impasse)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE NAz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction sera raccordée sur les réseaux d'eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité et téléphone réalisés dans le cadre de la Z.A.C.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Electricité - Téléphone – Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code l'Urbanisme)

#### **ARTICLE NAz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE NAz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les garages ne devront pas être implantés à moins de cinq mètres de l'alignement des lots afin de permettre le stationnement de deux véhicules supplémentaires sauf si l'aire de stationnement de deux véhicules est située sur un autre emplacement dans la parcelle.

Les bâtiments d'habitation seront implantés à 3 ml minimum de l'alignement des voies sauf pour raisons de sécurité des usagers des voies publiques ou un recul plus important pourra être imposé.

Les bâtiments d'habitation, les garages annexes et dépendances pourront être implantés soit à l'alignement soit entre 0 et 5 ml de l'alignement lorsque la configuration du terrain l'impose (parcelles d'angles) ou le long des chemins, des emprises publiques autres que les voies.

Pour les permis groupés, les maisons en bandes, l'implantation des bâtiments n'est pas soumis à de règles spécifiques sauf pour les accès aux garages qui devront imposer une implantation minimale à 5 ml de l'alignement de la voie publique ou privée.

#### **ARTICLE NAz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00 m.

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

Sans objet.

## ARTICLE NAz 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE NAz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Les hauteurs à l'égout seront, pour les maisons individuelles, au maximum de 3.00 m du sol fini en cas de RDC et de 6.00 m du sol fini pour les parties R + 1.
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6.00 m à l'égout des toitures.
- Le sol fini du rez de chaussée sera à 0.45 m maximum du niveau du terrain naturel existant (les buttes de terre rapportée sont interdites).
- Les sous-sols ne sont pas autorisés.

## ARTICLE NAz 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1. - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

### 11.2. – Toitures

- Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel devront avoir deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adosseront.
- Toutes les constructions devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

### 11.3 – Maçonneries

- Les enduits devront être de teintes neutres claires (beige, blanc cassé...). Il conviendra de privilégier un enduit clair de finition, gratté fin ou taloché, pour les habitations, extensions, dépendances et murets de clôture.

- L'utilisation ponctuelle du bois en bardage est tolérée à condition qu'elle participe à la composition architecturale et qu'elle soit justifiée.

#### **11.4 – Ouvertures**

- En règle générale, il conviendra de rechercher un ordonnancement dans les ouvertures (fenêtres de toit et lucarnes comprises).

#### **11.5. – Dépendances**

Les dépendances sont autorisées.

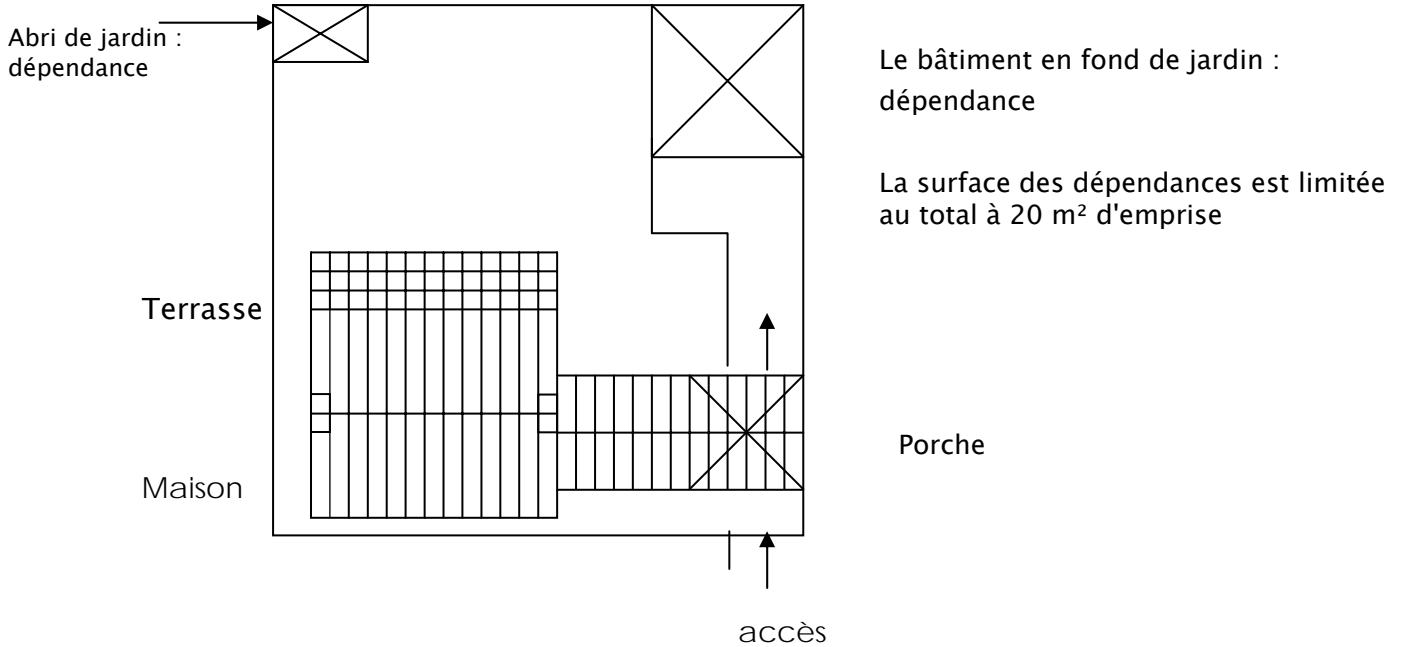
- L'emprise de toute dépendance ne devra pas dépasser 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- Si la configuration des terrains le permet, les dépendances devront être adossées à celles des propriétés voisines.
- Si la largeur des dépendances est supérieure à 4.00 m, la toiture devra avoir deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 20 et 60° ou sera identique à celle des constructions principales
- Dans le cadre de l'implantation d'une dépendance à proximité d'un espace vert, des plantations intermédiaires auront l'avantage de « fondre » la construction dans le paysage.

#### **11.6 – Annexes**

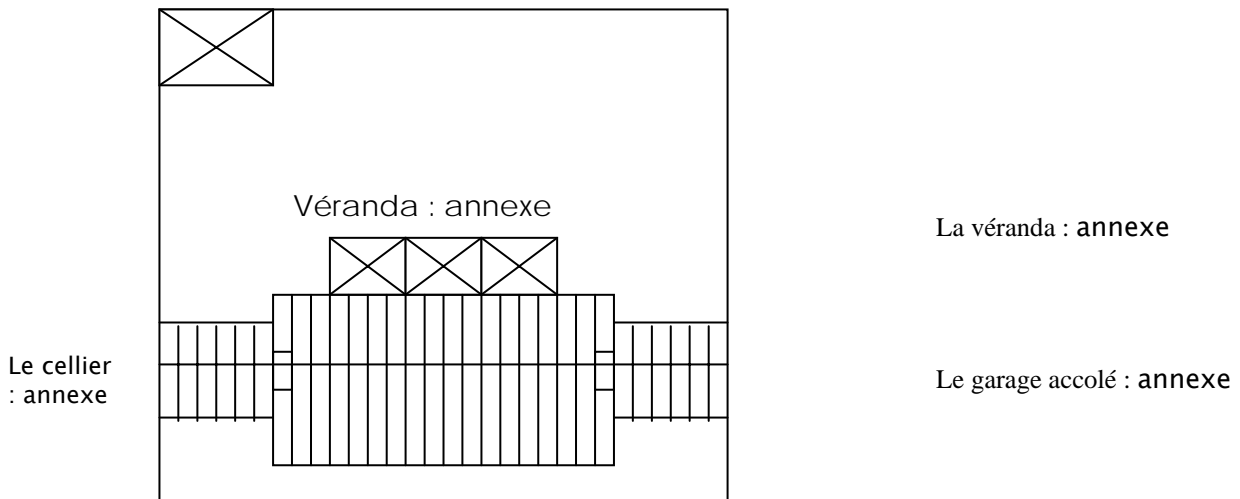
- les annexes tels que garages, buanderie, séchoir, seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation ou en extension de celui-ci
- les chenils sont interdits.

## Définitions

Dépendance : construction détachée de la construction principale



- **Annexe** : Construction **accollée** à la construction principale.



## 11.6 – Clôtures

- Les clôtures à l'alignement sur la façade principale devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, n'excédant pas 1.80 m de hauteur, ces éléments pouvant être doublés par une haie vive.
- L'utilisation de plaques de béton est interdite.
- Les clôtures en limites séparatives et fonds de lots seront constitués d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maxi de 1.80m monté ou non sur un muret de 0.50 mètres maximum doublé d'une haie vive de même hauteur ou d'une clôture de type claustra de 1.80 m maximum.

### ARTICLE NAz 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation publiques.
- Afin d'éviter autant que possible le stationnement précaire des usagers sur la voie publique, il est exigé sur chaque lot un espace de stationnement ouvert sur le domaine public double de 5.00 x 5.00 m positionné devant le portail d'accès à la parcelle. L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public.
- Le stationnement des voitures des visiteurs sera assuré sur les espaces communs prévus à cet effet.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de SHON sera exigée.

### ARTICLE NAz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans une proportion globale de 40% des haies bocagères internes à la Z.A.C., les haies périphériques étant préservées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé à cet effet.
- La création d'espaces verts communs est intégrée au plan masse de la Z.A.C.

### ARTICLE NAz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Z.A.C. générera une SHON globale maximale de 22 200 m<sup>2</sup> dont :

- environ 20 000 m<sup>2</sup> pour l'accession à la propriété ;
- environ 2 200 m<sup>2</sup> pour les logements locatifs.

#### **ARTICLE NAz 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

### **CARACTERE DE LA ZONE NC**

La zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certaines d'entre elles indiquées à l'article NC 1.

Elle comprend un secteur NCe permettant l'aménagement et l'extension de la station d'épuration actuelle et la création d'une déchetterie.

### **ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1 - Dans la zone NC sauf en secteur NCe sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1 - les constructions à usage agricole et d'élevage;
- 1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 1.1.3 - les annexes aux constructions et activités existantes

#### **1.2 - Dans la zone NC sauf en secteur NCe sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.2.1 - les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation ;
- 1.2.2 - les activités de loisirs ou éducatives à condition d'être directement liées à l'activité agricole, et les logements de fonction correspondants s'il n'y a pas de gêne aux activités autorisées dans la zone ;
- 1.2.3 - le changement de destination de certaines constructions (moulins, granges, ...) à condition que ces dernières soient reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine local, sous réserve :
  - . que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole ;
  - . que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé ;
  - . que l'assainissement soit réalisable ;
- 1.2.4 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future ;
- 1.2.5 - l'aménagement, la réfection, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de n'entraîner aucune création de logement supplémentaire.
- 1.2.6 – l'extension des activités existantes sous réserve :
  - . que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole ;

1.2.7 - les affouillements et exhaussements du sol à condition de ne pas relever du régime des carrières.

En outre, les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, ne sont autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas "susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation sur les installations classées; auxquels il est fait référence pour l'application de cet article ; en outre ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées dans la zone.

### **1.3 - Dans le secteur NCe sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.3.1 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;

1.3.2 - les aires de stationnement ouvertes au public

1.3.3 – les bâtiments et les installations nécessaires à l'aménagement d'une station d'épuration

1.3.4 - les bâtiments et les installations nécessaires à l'aménagement d'une déchetterie

## **ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **2.1 - Rappel**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

### **2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non signalées à l'article NC1 et notamment:**

2.2.1 - Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article NC 1, à usage hôtelier, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel ;

2.2.2 - les dépôts et les entrepôts ;

2.2.3 - le stationnement de caravanes pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;

2.2.4 - les parcs résidentiels de loisirs ;

2.2.5 - les parcs d'attractions ouverts au public ;

2.2.6 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

2.2.7 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;

2.2.8 - les garages collectifs de caravanes ;

2.2.9 - les carrières.

## **ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

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

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

3.1.3 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.4 – Sont interdites les constructions sur des terrains non bâtis qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes:

- RD 16

3.1.5 – Les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 42, 81 ou 281 sont autorisées sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

### **3.2 – Voirie**

Sans objet

## **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NC 1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1 - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

**6.1 -** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 16: 75 m sauf pour:
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - Les réseaux d'intérêt public
  - Les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe
  
- RD 42, 81 et 281: 25 m
- Autres voies : 10 m

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

**6.3 -** Le nu des façades des constructions à usage d'habitation doit être implanté à 100 m au moins par rapport aux limites des bassins de la station d'épuration.

#### **ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et remblais.

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

**10.2 -** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

#### **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 -** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;

- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

## **11.2 – Toitures**

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Pour les annexes, si leur largeur est supérieure à 4,00 m, la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20 et 60 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

## **11.3 – Clôtures (pour les propriétés bâties)**

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique de 1.80 m maximum ;

En façade, l'utilisation de plaques de béton est interdite.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2,00 m.

11.3.2 - Les clôtures situées en limites séparatives doivent être constituées par:

- un mur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 2.00 m de hauteur.
- Un grillage ou des lisses de bois, en béton ou en plastique sur une hauteur maximum de 2.00 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2.00 m.

## **11.4 – Annexes**

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

## **ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

### **ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

- 13.1** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer
- 13.3** - Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

### **ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone NC, il n'est pas fixé de C.O.S.'

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NC 3 à NC 13.

### **ARTICLE NC 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet.

## **CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

### **CARACTERE DE LA ZONE ND**

La zone ND demande à être protégée en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

### **ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1.1 - Dans la zone ND sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.1.1 - L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

**1.2 - Dans la zone ND sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.2.1 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

1.2.2 – les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à condition d'être situées à proximité de celles-ci.

1.2.3 – les affouillements et exhaussements du sol liés à la gestion de l'eau à condition qu'ils soient faits dans le respect de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et de ses décrets d'application, notamment 93.742 et 93.743 du 29 mars 1993.

### **ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **2.1 – Rappel**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

**2.2 -** Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 et notamment les exhaussements et affouillements de sol.

### **ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.1.3 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.4 – Sont interdites les constructions sur des terrains non bâtis qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes:

- RD 16.

3.1.5 – Les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 42, 81 ou 281 sont autorisées sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

## **3.2 – Voirie**

Sans objet

## **ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article ND 1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1 - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

**6.1 -** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 16: 75 m sauf pour:
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - Les réseaux d'intérêt public
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

- RD 42, 81 et 281: 25 m
- Autres voies : 10 m

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

**6.3 -** Le nu des façades des constructions à usage d'habitation doit être implanté à 100 m au moins par rapport aux limites des bassins de la station d'épuration.

#### **ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et remblais.

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

**10.2 -** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1** - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

### **11.2 – Toitures**

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Pour les annexes, si leur largeur est supérieure à 4,00 m, la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20 et 60 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

### **11.3 – Clôtures (pour les propriétés bâties)**

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique de 1.80 m maximum ;

En façade, l'utilisation de plaques de béton est interdite.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2,00 m.

11.3.2 - Les clôtures situées en limites séparatives doivent être constituées par:

- un mur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, l'ensemble n'excédant pas 2.00 m de hauteur.
- Un grillage ou des lisses de bois, en béton ou en plastique sur une hauteur maximum de 2.00 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 2.00 m.

### **11.4 – Annexes**

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4.2 - Les annexes d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

## **ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

## **ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer

**13.3** - Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

## **ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone ND, il n'est pas fixé de C.O.S.'

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles ND 3 à ND 13.

## **ARTICLE ND 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet.