

**COMMUNE DE**

**SADIRAC**



**MAIRIE DE  
SADIRAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1<sup>ère</sup> MODIFICATION**

**4. REGLEMENT  
D'URBANISME**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
<i>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</i>	8
<i>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</i>	155
<i>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</i>	21
<i>CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD</i>	288
<i>CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY</i>	35
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>41</b>
<i>CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU</i>	42
<i>CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU</i>	48
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>51</b>
<i>CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</i>	52
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>57</b>
<i>CHAPITRE 9 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</i>	58
<i>CHAPITRE 10 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NK</i>	63

000

# TITRE I -

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L.123-7, L.313-2, L.421-4, ainsi que R 123.4 à R 123.10 du code de l'urbanisme.

### **Article 1. Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SADIRAC**.

### **Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupations des sols**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

2) Les articles L111.10 et L421.5 du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3) S'ajoutent sur la totalité du territoire communal aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires concernant :

- les périmètres "sensibles" ,
- les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

### **Article 3. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 6 :

Zone UA : zone d'habitat des bourgs centre de Sadirac et Lorient, et secteur UAa.

Zone UB : zone d'habitat des hameaux anciens.

Zone UC : zone d'extension urbaine des deux centre bourgs, et secteurs Uca et UCi.

Zone UD, zone d'habitat de moindre densité, et secteur UDi.

Zone UY : zone à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles .

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

Zone 1AU : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Zone 2AU : réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation.

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et secteur Ac.

4) **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

La zone N comprend les secteurs Ne, Ns et Nk.

Zone NK, réservée au camping.

5) **Les emplacements réservés (pièce n°5)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

6) **Les espaces boisés à conserver** : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 3). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

#### **Article 4. Adaptations mineures**

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

#### **Article 5 . Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions**

Les dispositions ci-après relatives à l'aspect extérieur des constructions s'appliquent à l'article 11 de toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue à la règle générale.

##### **1. PRINCIPE GENERAL**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

## 2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

### a) Restauration du bâti ancien

#### **Volumétrie**

La volumétrie du bâti ancien devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

#### **Proportions**

Toute intervention de restauration doit tenir compte des proportions existantes (rapport "plein vide", ouvertures plus hautes que larges, menuiseries, etc...).

#### **Toitures**

Les couvertures traditionnelles existantes seront conservées. Les tuiles de couleur foncées sont interdites. Les rives de pignons des couvertures en tuiles creuses seront en tuiles canal. Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état originel.

#### **Façades**

Les maçonneries en pierre de taille appareillée devront être conservées. Les maçonneries de moellons devront être enduites au niveau des joints. Les enduits et joints au ciment sont interdits. Le remplacement des parements en pierre de taille pour tout autre matériau autre que de la pierre sur des surfaces supérieures à 100 cm<sup>2</sup> est à exclure.

#### **Matériaux**

Les matériaux existants doivent être conservés (tuiles creuses, pierre de taille apparent, mur de moellons, menuiseries, etc...). Les enduits et joints au ciment des maçonneries traditionnelles en pierre de taille ou moellons sont interdits. Tout remplacement de couverture traditionnelle (tuiles creuses, tuiles plates ou ardoises) par des produits de substitution est interdit. Tout remplacement de pierre de taille par de l'enduit ou des produits de substitution est interdit.

### b) Bâti à construire en extension de l'existant.

Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en continuité et en harmonie avec le bâti sur lequel ils se greffent. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent à ces extensions.

### c) Bâti contemporain

La conception (volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, adaptation au terrain naturel) devra tenir compte du bâti existant des sites et paysages dans lequel il s'insère notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés; les enduits seront colorés dans la masse.

### d) Annexes

Le matériau et le style des annexes d'habitations seront identiques à ceux de la construction principale.

### 3. CLOTURES

#### Clôtures en limite séparative

Sans objet, excepté prescriptions particulières dans le cadre d'opérations de lotissements ou groupements d'habitations .

#### Clôtures en limite de voirie ou espaces publics (espaces verts, cheminements piétons..)

Seuls sont autorisés :

- les grilles ou grillages. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m.
- Les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs traditionnels en pierre du pays, en moellons ou parpaings enduits, de 1,20 mètres à 1.80 mètres de hauteur.

## **Article 6 . Dispositions relatives au stationnement**

Les dispositions ci-après relatives au stationnement s'appliquent à l'article 12 de toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue à la règle générale.

**1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup> .**

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de logements sociaux, une place de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

2°) En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- Soit à satisfaire aux conditions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

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

## **Chapitre 1 -**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités complémentaires de l'habitat dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'accueillir immédiatement des constructions.

La zone concerne les deux noyaux centraux des bourgs de Sadirac et Lorient.

Les constructions devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante, en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

La zone comprend un secteur UAa, correspondant à l'opération d'aménagement du bourg de Sadirac.

La vocation de la zone est de conserver en les renforçant, le caractère de centralité, la diversité de l'habitat, les activités commerciales et des services.

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

#### **RAPPELS**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravans, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.



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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles, extensions, changement de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone défini au préambule, tels que ceux à usage d'habitations, d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.

- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur,
- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

#### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4,00 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour sans danger. La voie présentera dans sa partie terminale :

- soit une raquette de retournement

- soit un Y permettant les manoeuvre des véhicules.

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporés dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

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

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes sanitaires – pièce n°6) .

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations en évitant l'interface avec le réseau eaux usées.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façades des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement du-dit lotissement ou groupe d'habitations.

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

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer; ce retrait ne peut être supérieur à 5 mètres.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul peut être admise :

- a) Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcade...)
- b) Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse".  
La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- c) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- d) Pour respecter la végétation existante.
- e) Pour une parcelle à l'angle de deux voies. Dans ce cas, les règles d'implantation ne seront imposées que par rapport à une seule des deux voies.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **En secteur UAa,**

Toute construction ou installation doit être édifiée, soit à l'alignement des voies existantes, soit en retrait de l'alignement .

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

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu.

Sur une profondeur maximale de 15 m, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait choisi, les constructions seront édifiées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre) ou semi-continu (implantation sur une des limites latérales, et à une distance minimale de 3 m de l'autre).

Au-delà de la bande des 15 m, toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives si leur hauteur n'excède 3,50 m sur celles-ci.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU.

- pour une construction jouxtant la limite séparative aboutissant aux voies et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU pour tenir compte des règles spécifiques de ces lotissements si elles ont été maintenues.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics, tels que transformateurs, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **Dans le secteur UAa,**

Les constructions peuvent être implantées en continu, en semi-continu ou en discontinu.

#### **Constructions en continu**

Sur une profondeur maximale de 20 m, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait choisi, les constructions seront implantées d'une limite latérale à l'autre.

Au delà de la bande des 20 m, toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3,5 mètres sur cette limite.

#### **Constructions en ordre semi-continu**

Les constructions seront édifiées sur une profondeur maximale de 20 m, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait choisi, avec implantation sur une des limites latérales, et en respectant une distance de l'autre limite, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (ceci en tout point), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **Constructions en ordre discontinu**

Les constructions seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (ceci en tout point), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- 100 % dans la bande de 15 mètres visée à l'article UA 7;
- 60 % au delà de cette bande .

Toutefois une emprise supérieure peut être admise :

- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité d'un logement construit antérieurement à la date d'approbation de la révision du PLU.

- pour la construction de bâtiments situés en "dent creuse".
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- dans le cas de construction à usage exclusif d'équipements publics.

### **Dans le secteur UAa,**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- 100 % dans la bande de 20 mètres visée à l'article UA 7;
- 40 % au delà de cette bande .

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

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier à l'intérieur de la bande des 15 m, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit..

Au delà, de la bande des 15 m, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,00 m. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :**

- a) Pour les ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

### **Dans le secteur UAa,**

La hauteur des constructions à édifier, ne pourra excéder 12 mètres, et 9 mètres en façade. Il sera possible de réaliser un étage supplémentaire en attique.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur UAa,**

Les clôtures seront alignées au bâti. L'espace résiduel entre la construction et l'emprise publique sera exempt de toute clôture.

Les clôtures grillagées seront doublées de baies vives.

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

### **Dans le secteur UAa,**

Pour les constructions à usage d'habitation individuelles : deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de logements sociaux, une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerces d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, une place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de service, une place de stationnement par 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts et décharges éventuelles doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

### **Dans le secteur UAa,**

Les espaces libres entre les constructions et les emprises publiques, à l'exception du stationnement des véhicules, seront végétalisés. Ils représenteront 60 % de la surface de terrain au-delà de la bande de 20 mètres.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les installations nécessaires aux services publics ou aux constructions d'intérêt collectif.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

000

## **Chapitre 2**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

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

Il s'agit s'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'accueillir immédiatement des constructions.

La zone UB recouvre les hameaux anciens de la commune situés à proximité des center-bourgs de Sadirac et de Lorient.

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

##### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravans, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles, extensions, changement de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que habitations, équipement collectif, de commerces, services, etc...

- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur,
- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

#### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4,00 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour sans danger. La voie présentera dans sa partie terminale :



- soit une raquette de retournement
- soit un Y permettant les manoeuvre des véhicules.

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporés dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

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

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations en évitant l'interface avec le réseau eaux usées.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façades des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement du-dit lotissement ou groupe d'habitations.

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

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse".

La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

b) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

c) Pour respecter la végétation existante.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

##### 1. CONSTRUCTIONS EN ORDRE SEMI-CONTINU

Sur une profondeur maximale de 15 m, mesurée à partir de l'alignement défini à l'article UB.6, les constructions seront édifiées avec implantation sur une des limites latérales, et en respectant une distance de l'autre limite, au moins égale à 3 mètres.

Au-delà de la bande des 15 m, toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives si leur hauteur n'excède 3,50 m sur celles-ci.

##### 2. CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m. Les annexes non accolées à la construction principale seront implantées au delà de la façade sur voie de la construction principale.

##### 3. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES PEUVENT ÊTRE ADMISES POUR LES CAS 1 ET 2 :

- pour la reconstruction, l'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU.

- pour une construction jouxtant la limite séparative aboutissant aux voies et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU, pour tenir compte des règles spécifiques de ces lotissements, si elles ont été maintenues.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité d'un logement construit antérieurement à la date d'approbation de la révision du P.L.U.
- pour la construction de bâtiments situés en "dent creuse".
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- dans le cas de constructions à usage d'équipements publics.

Il n'est pas fixé de limitation d'emprise au sol, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier à l'intérieur de la bande des 15 m, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit..

Au delà, de la bande des 15 m, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,00 m. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :**

- a) Pour les ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 5 .

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

Le stationnement des véhicules respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 6 .

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de limitation du COS, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PPP

## **Chapitre 3**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

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

La zone UC correspond à l'extension immédiate des deux centres de Sadirac-Bourg et Lorient. Le tissu urbain y est peu dense et constitué essentiellement d'habitations pavillonnaires et de petits lotissements.

Dans cette zone, le groupement des habitations, des services publics, des commerces et autres constructions destinés à abriter des activités, est encouragé.

La zone UC sera desservie à moyen terme par un réseau public d'assainissement.

Deux secteurs de zone ont été délimités :

- un secteur UCa. Il correspond essentiellement à un ensemble de trois lotissements situés entre Sadirac-Bourg et le hameau de Piron, et desservis par le réseau public d'assainissement.
- Un secteur UCi. Il recouvre quelques terrains bâtis dans la zone inondable de la Pimpine (zone du Moulin), où la construction doit être sévèrement réduite.

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

#### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravans, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.

Dans le secteur UCa sont, en outre, interdites les constructions à usage d'hôtel, d'artisanat, de bureaux ou de services.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles, extensions, changement de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que habitations, équipement collectif, de commerces, services, etc...

- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur,
- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

### Dans le secteur UCi

En raison des risques d'inondation, ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension très mesurée des bâtiments existants, dans le respect des dispositions suivantes :

- établir le niveau de plancher au-dessus de la cote de crue de fréquence au moins centennale,
- préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux,
- assurer la sécurité des personnes,
- prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
- ne pas entreposer de produits polluants.
- les remblaiements devront être strictement limités à la nécessaire mise hors d'eau des bâtiments. Les espaces libres autour des constructions ne devront pas être remblayés (espaces verts jardins, champs, aires de stockage, dégagements divers, voirie).
- seules les clôtures à claire-voie seront autorisées afin de laisser libre l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

#### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4,00 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour sans danger. La voie présentera dans sa partie terminale :

- soit une raquette de retournement
- soit un Y permettant les manoeuvre des véhicules.

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporés dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations en évitant l'interface avec le réseau eaux usées.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

### 3. RESEAUX DIVERS

Dans la mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façades des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement du-dit lotissement ou groupe d'habitations.

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

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 m des berges des ruisseaux.

3. Dans le secteur UCa, le retrait sur l'alignement des voies nouvelles sera de 4 m.

4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse".

La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

b) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

c) Pour respecter la végétation existante.

d) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

e) Par rapport aux voies internes à créer, pour améliorer l'inscription dans le site. La distance de reculement est alors fixée en fonction de l'aspect architectural de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.



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

Les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

### **1. CONSTRUCTIONS EN ORDRE SEMI-CONTINU**

Sur une profondeur maximale de 15 m, mesurée à partir de l'alignement défini à l'article UB.6, les constructions seront édifiées avec implantation sur une des limites latérales, et en respectant une distance de l'autre limite, au moins égale à 3 mètres.

Au-delà de la bande des 15 m, toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives si leur hauteur n'excède 3,50 m sur celles-ci.

### **2. CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m. Les annexes non accolées à la construction principale seront implantées au delà de la façade sur voie de la construction principale.

### **3. CAS SPÉCIFIQUES DU SECTEUR UCa**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit au moins être égale à 3 m.

#### **\* Annexes dans le secteur UCa**

Les annexes à l'habitation principale, accolées ou non à celles-ci, pourront être implantées en limites séparatives, à la condition que leur hauteur sur la limite n'excède pas 3,50 m.

Dans tous les cas ces annexes seront implantées en arrière de la façade de la construction principale donnant sur la voie.

### **4. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES PEUVENT ÊTRE ADMISES POUR LES CAS 1, 2 ET 3 :**

- pour la reconstruction, l'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du POS.
- pour une construction jouxtant la limite séparative aboutissant aux voies et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS, pour tenir compte des règles spécifiques de ces lotissements, si elles ont été maintenues.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 25 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

- pour les constructions à usage d'activités admises dans la zone. Dans ce cas l'emprise peut atteindre 40%.
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité d'un logement construit antérieurement à la date d'approbation de la révision du P.L.U.
- pour la construction de bâtiments situés en "dent creuse".
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- dans le cas de constructions à usage d'équipements publics.

Il n'est pas fixé de limitation d'emprise au sol, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier à l'intérieur de la bande des 15 m, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit..

Au delà, de la bande des 15 m, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,00 m. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE**

- a) Pour les ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

c) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 5 .

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

Le stationnement des véhicules respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 6 .

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le C.O.S. applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le C.O.S. applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la division.

Il n'est pas fixé de limitation du COS, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☐☐☐

## Chapitre 4

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

#### CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD englobe les extensions extrêmes des deux agglomérations principales; elle est constituée d'un habitat pavillonnaire peu dense. L'éloignement du bourg, l'échéance lointaine pour la réalisation du réseau d'assainissement laisseront la zone moins équipée; la construction sera donc envisagée avec assainissement individuel.

La zone UD comprend un secteur UDi. Il recouvre quelques terrains bâtis dans la zone inondable de la Pimpine (secteurs la Pinada, Bernadon) où la construction doit être sévèrement réduite.

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

##### RAPPELS :

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravans, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles, extensions, changement de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que habitations, bâtiments annexes, locaux à usage d'activités liés à l'habitat (commerces, artisanat, services...).

- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur,
- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Les bâtiments d'exploitation agricole, dans le cadre d'exploitations existantes.

4. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

### Dans le secteur UDi

En raison des risques d'inondation, ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension très mesurée des bâtiments existants, dans le respect des dispositions suivantes :

- établir le niveau de plancher au-dessus de la cote de crue de fréquence au moins centennale,
- préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux,
- assurer la sécurité des personnes,
- prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
- ne pas entreposer de produits polluants.
- les remblaiements devront être strictement limités à la nécessaire mise hors d'eau des bâtiments. Les espaces libres autour des constructions ne devront pas être remblayés (espaces verts jardins, champs, aires de stockage, dégagements divers, voirie).
- seules les clôtures à claire-voie seront autorisées afin de laisser libre l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

#### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4,00 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour sans danger. La voie présentera dans sa partie terminale :

- soit une raquette de retournement
- soit un Y permettant les manoeuvre des véhicules.

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporés dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations en évitant l'interface avec le réseau eaux usées.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

### 3. RESEAUX DIVERS

Dans la mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façades des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement du-dit lotissement ou groupe d'habitations.

### ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 35 m de l'axe de la RD 671, hors agglomération, 15 m sinon,
  - 25 m de l'axe des RD.14 et RD.115, hors agglomération, 15 m sinon,
  - 20 m de l'axe des autres voies départementales,
  - 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.
2. Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 m des berges des ruisseaux.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - a) Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse".  
La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - b) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
  - c) Pour respecter la végétation existante.
  - d) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
  - e) Par rapport aux voies internes à créer, pour améliorer l'inscription dans le site.  
La distance de reculement est alors fixée en fonction de l'aspect architectural de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, le recul par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 3 m .

Les annexes non accolées à la construction principale seront implantées au delà de la facade sur voie de la construction principale, éventuellement en limite séparative.

#### **2. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES PEUVENT ÊTRE ADMISES :**

- pour la reconstruction, l'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU pour tenir compte des règles spécifiques de ces lotissements si elles ont été maintenues.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contigües doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 20 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

- pour les constructions à usage d'activités admises dans la zone. Dans ce cas l'emprise peut atteindre 30%.
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité d'un logement construit antérieurement à la date d'approbation de la révision du P.L.U.
- pour la construction de bâtiments situés en "dent creuse".
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU, pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.



- dans le cas de constructions à usage d'équipements publics.

Il n'est pas fixé de limitation d'emprise au sol, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne peut excéder 4,00 m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE**

- a) Pour les ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 5 .

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

Le stationnement des véhicules respecte les dispositions du titre I, dispositions générales, article 6 .

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le C.O.S. applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le C.O.S. applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la division.

Il n'est pas fixé de limitation du COS, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☺☺☺

## **Chapitre 5**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UY :**

La zone UY concerne :

- d'une part, la zone d'activité établie au Guillan en retrait de la RD 115 E9. Le découpage de la zone permet le développement limité des installations existantes. Par ailleurs, le règlement admet ce développement sous réserve de ne pas créer de nuisances à un environnement bâti assez dense.

- d'autre part, zone d'activité communale de Bel Air. La zone étant riveraine de la RD 671, classée route à grande circulation, pour répondre aux impératifs de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, une étude spécifique de l'aménagement de la zone a été réalisée.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

##### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UY 2.
2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles ne soient pas de nature à présenter des risques ou des nuisances inacceptables pour le voisinage et que ceux-ci puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,

- que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

2. Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

3. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

4. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

##### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie .

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau .

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur .

### 3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être souterrains.

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

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit respecter les reculs minimum suivants :

- a) 35 m de l'axe de la R.D. 671 pour les constructions à usage d'habitation ou recevant du public et 25 m de l'axe pour les autres constructions;
- b) 20 m de l'axe de la R.D.115 E9, pour toutes les constructions;
- c) 10 m de l'axe des autres voies pour toutes les constructions.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et de télécommunication.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (ordre discontinu).

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et de télécommunication.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 4 mètres de tout point des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et de télécommunication.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

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

### **1. CONDITION DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions.

### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :**

- a) Pour les équipements d'infrastructures ou de superstructure et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et de télécommunication, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle (cheminées, silos, ...).

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. PRINCIPE GENERAL**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit de finition sont interdits à l'état brut.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

#### **a) Unités foncières déjà construites :**

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants seront traitées avec des matériaux et des couleurs identiques aux constructions existantes.

Toutefois des matériaux différents, tels que ceux préconisés ci-dessous pour les unités foncières non construites, pourront être autorisés s'ils s'intègrent avec l'existant.

#### b) Unités foncières non construites :

Les façades des constructions principales seront revêtues d'un bardage métallique gris aluminium.

Toutefois, certaines parties de ces constructions (soubassement, entrée etc...) pourront être traitées avec des matériaux d'aspects différents : pierres, enduit teinté "Pierre de Gironde", brique pleine, carrelage et produit verrier (sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie).

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal (tel que : pavillon d'entrée, logement de fonction ou de gardiennage, annexes techniques, etc...) seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

Les toitures sont à deux pentes minimum et visibles. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises en entre 25 % et 40 %.

Les toitures seront couvertes :

- soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle,
- ou en fibro-ciment coloré en couleur terre cuite naturelle,
- soit en bacs acier prélaqué coloré en couleur terre cuite naturelle,
- soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés ou plantés.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les clôtures mitoyennes seront doublées de haies persistantes d'une hauteur variant entre 1,50 m et 2 m.

A l'intérieur des Espaces Boisés Classés à créer, on disposera un arbre de haute tige tous les 25 m<sup>2</sup>.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UY.

¶¶¶



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

## **Chapitre 6**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU :**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies.

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

##### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

##### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravans, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone,

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les opérations à usage d'habitation, sous réserve que :
  - L'opération intéresse un terrain d'une superficie minimum de 1 ha, et s'insère dans un schéma d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone AU.
  - cette norme de 1 ha ne s'applique plus dès lors qu'il s'agit de la superficie résiduelle de la zone AU.
  - ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics;
  - les charges internes à l'opération ainsi que celles nécessitées pour raccorder les ouvrages internes aux divers réseaux publics existants soient pris en charge par le pétitionnaire.

2. Les constructions à usage de commerces et de services si elles sont associées aux opérations visées à l'alinéa 1 ci-dessus et compatibles avec la vie du nouveau quartier.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur,
- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

4. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4,00 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour sans danger. La voie présentera dans sa partie terminale :

- soit une raquette de retournement
- soit un Y permettant les manoeuvre des véhicules.

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporés dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## **ARTICLE 1AU 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, d'un dispositif anti-retour d'eau .

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, en évitant l'interface avec le réseau eaux usées.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

### 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement du-dit lotissement ou groupe d'habitations.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour respecter la végétation existante.

b) Par rapport aux voies internes à créer, pour améliorer l'inscription dans le site. La distance de reculement est alors fixée en fonction de l'aspect architectural de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

### **1. CONSTRUCTIONS EN ORDRE SEMI-CONTINU**

Sur une profondeur maximale de 15 m, mesurée à partir de l'alignement défini à l'article UB.6, les constructions seront édifiées avec implantation sur une des limites latérales, et en respectant une distance de l'autre limite, au moins égale à 3 mètres.

Au-delà de la bande des 15 m, toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives si leur hauteur n'excède 3,50 m sur celles-ci.

### **2. CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m. Les annexes non accolées à la construction principale seront implantées au delà de la façade sur voie de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise sous réserve de la présentation d'un plan de masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux régles de sécurité.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 25 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

- pour les constructions à usage d'activités admises dans la zone. Dans ce cas l'emprise peut atteindre 40%.
- dans le cas de constructions à usage exclusif d'équipements publics.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier à l'intérieur de la bande des 15 m, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit..

Au delà, de la bande des 15 m, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,00 m. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

### **3. TOUTEFOIS :**

Dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur plus de 30 logements, une hauteur supplémentaire de 3 mètres peut alors être admise pour certains bâtiments ou parties de bâtiments. Elle ne doit pas affecter plus de 20 % de l'emprise au sol totale des bâtiments et ne doit en aucun cas entraîner un accroissement de la surface de plancher hors œuvre nette.

La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégration dans le site.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 5 .

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 6 .

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement plantés et d'un seul tenant.

De plus, pour toute opération de construction comportant 10 logement ou plus, il doit être aménagé des aires de jeux pour jeunes enfants, à raison de 5 m<sup>2</sup> pour un logement.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

A l'intérieur des Espaces Boisés Classés à créer, on disposera un arbre de haute tige tous les 25 m<sup>2</sup>.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

## **Chapitre 7**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU :**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

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

#### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article AU. 2 est interdite.

#### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

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



#### **ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront observer un retrait au moins égal à 3 mètres.

#### **ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONUIERE**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

#### **ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**TITRE IV -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **Chapitre 8 -**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

Cette zone comprend l'ensemble des terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone fait par ailleurs l'objet d'un classement en Zone Agricole Protégée.

Elle comporte un secteur Ac dans lequel les gravières et les carrières sont admises.

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

##### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - Les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation les gîtes rurauxDans le cas d'une extension ou d'une construction nouvelle, la surface hors oeuvre nette totale du bâtiment ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Eu égard à la tradition locale, les poteries et leurs annexes ainsi que l'exploitation de petites argilières.
- **Dans le secteur Ac**, seront admises les ouvertures de gravières et carrières, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation .

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

#### **1. ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporés dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

## 2. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, en évitant l'interface avec le réseau eaux usées.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

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

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes :

- 35 m de l'axe de la RD 671,
- 25 m de l'axe de la RD.14,
- 20 m de l'axe des autres routes départementales,
- 15 m de l'axe des voies communales.

2. Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 m des berges des ruisseaux.

3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour respecter la végétation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, le recul par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 3 m .

Les annexes non accolées à la construction principale seront implantées au delà de la facade sur voie de la construction principale, éventuellement en limite séparative.

Toutefois une implantation différente peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du POS, strictement sur les emprises anciennes.

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

Sans objet.

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

#### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

#### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit..

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne peut excéder 4,00 m au faîtage.

#### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE**

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole (silos, cuves, chais...).
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 5 .

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Dans le secteur Ac, l'autorisation d'ouverture de gravières ou de carrières sera assortie de l'obligation de préserver la végétation en place sur le pourtour de l'exploitation. Sur terrain nu, l'exploitation sera subordonnée à la création d'écrans végétaux, composés d'arbres de haute tige, sur le pourtour du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

PPP



**TITRE V -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **Chapitre 9 -**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

#### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend un vaste ensemble constitué par la vallée de la Pimpine et ses affluents, les vallons boisés et prairies humides associées, qui forment un vaste ensemble homogène de grand intérêt écologique.

Elle intègre également le bâti non agricole, localisé sous forme isolée, au sein de l'espace rural.

La zone comprend trois secteurs :

- Un secteur Ne, qui correspond au lotissement du "Clos de Guilan". Situé dans un massif boisé, la commune souhaite en conserver le caractère naturel,
- Un secteur de zone Ns, à vocation de sport et de loisirs,
- Un secteur Nk, au lieu-dit Bel Air, en bordure de la RD 671 permettant d'isoler le camping existant de la voie, en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

##### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.
- 5) Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article 2.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
2. A condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux assurant leur desserte, l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée de bâtiments existants.  
Dans le cas d'extension, la surface de plancher hors œuvre nette finale réalisée en extension ne doit pas excéder 50 % de celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, pour une superficie totale maximale de 250 m<sup>2</sup>.
3. Les bâtiments annexes des constructions existantes sous réserve que leur superficie soit limitée à 40 m<sup>2</sup>.
4. Les travaux liés à la gestion, à l'entretien et aux aménagements hydrauliques de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
5. Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, à condition que :
  - les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
  - les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure très limités.

### **Dans le secteur Ns,**

Les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs de la zone.

### **Dans le secteur Nk,**

Aucune construction ou emplacement de tente ou de caravane n'est autorisé. Seules les voies et aires de stationnement sont autorisées, à condition de respecter les plantations existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

#### **1. ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle

générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Dans le secteur Ne, tout nouvel accès sur la RD.14 est strictement interdit.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni selon le cas, d'un dispositif anti-retour d'eau .

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations en évitant l'interface avec le réseau eaux usées.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

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

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes :

- 35 m de l'axe de la RD 671,
- 25 m de l'axe de la RD.14 et de la RD.115
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 15 m de l'axe des voies communales.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- b) Pour respecter la végétation existante.

3. Les annexes non accolées à la construction principale devront être implantées en arrière de la façade principale sur voie.

4. Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 m des berges des ruisseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives d'au minimum 3 m .

Toutefois une implantation différente peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

Dans le secteur Ne, les annexes non accolées à la construction principale respecteront un retrait de 4 m en limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contigües doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

Sans objet.

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

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **2. MESURE DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.

### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :**

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 5 .

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

@@@

## **Chapitre 10**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NK**

#### **CARACTERE DE LA ZONE NK**

Il s'agit d'une zone réservée au camping et au caravanage.

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

##### **RAPPELS :**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

#### **ARTICLE NK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NK 2 sont interdites.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les aires naturelles de camping,
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction liés à l'activité du camping.
3. Les constructions à usage de commerces et services, à condition qu'ils soient liés à des terrains de camping ou de caravanage et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière,
4. Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
5. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

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

#### **1. ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4,00 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2. VOIRIE**

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Pour les voies en impasse les aires de manœuvre doivent être dimensionnées pour permettre à tout véhicule desservant la zone de faire aisément demi-tour.

Lorsque dans une opération, les aires de stationnement sont prévues regroupées. Les voies internes de l'opération peuvent avoir des caractéristiques techniques moindres (épaisseur des matériaux, revêtement, dimension...) que lorsque chaque aire de stationnement est contiguë aux emplacements de camping, de caravanage ou aux constructions.

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

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, d'un dispositif anti-retour d'eau .

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la



réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur

### 3. RESEAUX DIVERS

Dans la mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

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

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD 671.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 m.

#### **ARTICLE NK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

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

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

La superficie des emplacements de camping, de caravanage, d'hébergement ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

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

##### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

## 2. MESURE DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## 3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc).
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## **ARTICLE NK 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions du titre I, dispositions générales, article 5 .

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

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement suivantes :

- pour les constructions à usage "logement de fonction" :
  - deux aires de stationnement par logement
- pour les terrains de camping, de caravanage :
  - une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

Ces aires de stationnement peuvent être regroupées en un nombre limité de points de l'opération.

Toutes les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des voies publiques ou privées communes sur l'unité foncière.

Il doit être également aménagé des aires spéciales de stationnement pour les caravanes en dehors de leur période d'utilisation. Le nombre de ces aires spéciales de stationnement doit être au moins égal à 10 % du nombre maximum d'emplacements autorisés sur le terrain de caravanage ou de camping-caravanage. Ces aires spéciales de stationnement peuvent constituer des emplacements nouveaux lorsqu'elles ne reçoivent pas des caravanes non utilisées.

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

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront faire appel aux plantations.

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Tout abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, l'autorisation municipale. Dans ce cas, les arbres abattus devront être remplacés en nombre suffisant.

Les délimitations d'emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies) une partie tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.

Un aménagement particulier doit être réalisé autour des aires spéciales de stationnement des caravanes qui ne sont pas utilisées afin d'en masquer la vue.

A l'intérieur des Espaces Boisés Classés à créer, on disposera un arbre de haute tige tous les 25 m<sup>2</sup>.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

000