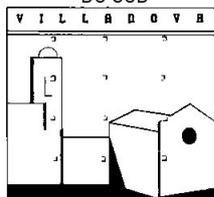


**COMMUNE DE VILLANOVA**  
DEPARTEMENT DE CORSE  
DU SUD



# **COMMUNE DE VILLANOVA**

Département de Corse du Sud

**PLU**  
Règlement

---

Le 27 décembre 2006

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan d'occupation des sols.
3. Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - Les déclarations de travaux,
  - Les permis de construire,
  - Les lotissements,
  - Les périmètres sensibles,
  - Le droit de préemption urbain,
  - Les zones d'aménagement différé,
  - Les périmètres de restauration immobilière,
  - Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique),
  - Les zones d'aménagement concerté.
4. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

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

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées délimitées sur les documents graphiques.

#### **Les zones urbaines sont**

- UA : centre urbain
- UD : agglomération discontinue

#### **Les zones naturelles sont**

- A : activités agricoles
  - N : zone naturelle et forestières
- A l'intérieur desquelles on distingue

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 - PROTECTION DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**

*Sans objet*

## ARTICLE 6 - RISQUES NATURELS - RISQUE DE FEUX DE FORET

Sur l'ensemble de la commune, l'exposition aux incendies est identifiée comme un risque très fort.

Les constructions, autres que celles visant à la réduction de l'aléa concerné, sont autorisées sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :

- Pour la construction d'immeubles collectifs et la réalisation d'opérations d'ensemble :
  - La mise en place d'un réseau d'eau avec poteau d'incendie, raccordé au réseau public ;
  - L'aménagement d'aires de stationnement, de retournement et de croisement permettant la manœuvre des engins de secours ;
  - En cas de mitoyenneté avec les zones naturelles notées N aux documents graphiques du PLU, la réalisation d'une voie de ceinture de l'opération en limite de ladite zone naturelle, permettant l'accès et les manœuvres des engins de secours.
- Pour les constructions individuelles et en cas de mitoyenneté avec la zone naturelle notée N aux documents graphiques du PLU, une marge de recul est créée le long de la limite de ladite zone naturelle sur une profondeur de cinq mètres (5,00 m) à l'intérieur de laquelle :
  - Il est interdit de planter et de dresser des obstacles fixes ;
  - Il est fait obligation de permettre le libre passage et l'emploi d'engins de secours.
- Enfin, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, l'autorisation de construire peut être refusée du fait de l'insuffisance des infrastructures indispensables à l'intervention des secours (en particulier des voies d'accès et du réseau d'eau), après avis motivé des services compétents.

## ARTICLE 7 - MARGES DE REcul EN BORDURE DES COURS D'EAU MINEURS

### Constructions

Pour les raux ou ruisseaux de faible importance, pérennes ou non, mais pouvant provoquer des crues, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de dix mètres (10 m) de l'axe du talweg.

### Clôtures

Pour les raux ou ruisseaux, de faible importance, pérennes ou non, mais pouvant provoquer des crues, les clôtures situées à moins de quatre mètres (4,00 m) de l'axe du talweg sont interdites.

## ARTICLE 8 - ZONES D'INTERET HISTORIQUE ET D'INTERET ARCHEOLOGIQUE

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans les "secteurs archéologiques" correspondant à la liste non-exhaustive ci-après, il convient de prévenir le service régional de l'archéologie de Corse.

- |                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| 1. Campo d'Unico | site antique,                     |
| 2. Saliccia      | tour génoise,                     |
| 3. Santo Felle   | site protohistorique et médiéval, |
| 4. Saltatoggiu   | site préhistorique,               |
| 5. Cialza        | hameau médiéval,                  |
| 6. Linare        | hameau médiéval,                  |
| 7. Punta di Lisa | château médiéval.                 |

Cette liste de secteurs archéologiques sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle fait mention des vestiges actuellement enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique, les secteurs ainsi définis et cartographiés sont soumis aux dispositions de la loi du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive. Des découvertes fortuites au cours de travaux sont toujours possibles. En ce cas, la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques est applicable.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

Entrent dans le champ d'application du précédent alinéa :

1. Les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire en application de l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme, à un permis de démolir en application des articles L.430-1 et L.430-2 du même code, ou à une autorisation d'installation ou de travaux divers en application des articles R.442-1 et R.442-2 du même code, lorsqu'ils interviennent dans les zones géographiques déterminées ci-dessus (carte au 1/25 000 ème annexée), en fonction des informations scientifiques permettant d'inférer la présence d'éléments du patrimoine archéologique ;
2. La création de zones d'aménagement concerté conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme ;
3. Les opérations de lotissement régies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
4. Les travaux soumis à déclaration administrative préalable en application de l'article R.442-3-2 du Code de l'urbanisme ;
5. Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement ou d'une enquête publique en application de l'article L.123-1 du même code.

Dans les secteurs d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la

Direction régionale des Affaires culturelles de Corse  
Service régional de l'archéologie  
19 cours Napoléon  
B.P. 301  
20181 AJACCIO Cedex 1  
tél. : 04.95.51.52.27 - télécopie : 04.95.21.20.69

Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets d'urbanisation.

#### **ARTICLE 9 - VALLONS ET TALWEGS TRAITEMENT PAYSAGER**

Afin de préserver la qualité paysagère des vallons et talwegs remarquables, lorsque des marges de recul figurent sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

#### **ARTICLE 10 - OUVRAGES TECHNIQUES**

Sous réserve d'intégration satisfaisante à l'environnement, les équipements ponctuels de superstructures peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, lorsque les impératifs techniques l'imposent, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement.

#### **ARTICLE 11 - OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS**

En toutes zones, les ouvrages techniques des services publics ne sont pas soumis aux articles 3 à 14 des dispositions applicables aux zones ou secteurs.

#### **ARTICLE 12 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans les secteurs à risque.

### **ARTICLE 13 - RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, la restauration (d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs) est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien. Ces anciens bâtiments sont identifiés sur le document graphique.

### **ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble à la règle d'urbanisme qu'il méconnaissait ou qui sont sans effet à l'égard de cette règle.

### **ARTICLE 15 - CLOTURES DES ETABLISSEMENTS DANS LESQUELS S'EXERCE UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC OU DES ETABLISSEMENTS SPECIALISES**

Pour des motifs d'ordre technique, de fonctionnement, ou de sécurité des constructions ou installations projetées, les dispositions concernant la hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas applicables aux établissements dans lesquels s'exerce une mission de service public ou aux établissements spécialisés nécessitant de par leur activité des protections particulières.

### **ARTICLE 16 - DISPOSITIONS DIVERSES - TERMITES**

L'ensemble du territoire de VILLANOVA est classé en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral du 20 juillet 2001).

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure à partir du terrain naturel (ou du trottoir lorsque les constructions sont édifiées à l'alignement de la voie) pris à l'aplomb de point considéré

Néanmoins, lorsque le terrain est décaissé et qu'en pied de façade le linéaire de la partie décaissée représente plus du tiers de la longueur totale de la façade et plus de cinq mètres (5,00 mètres) de long, la hauteur de la façade se mesure à partir du terrain décaissé.

## **ZONE UA– CENTRE ANCIEN**

### **VILLAGE DE VILLANOVA**

### **HAMEAU DE SAN FEDELE**

### **HAMEAU DE POGGIO**

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

Sont interdit

- Les installations classées à l'exception de celles visées ci-après ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et décharges de toutes natures, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les carrières.
- les constructions à usage d'activités agricoles

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

Sont autorisés sous condition :

- Les locaux à usage d'activités commerciales ou artisanales, dépôts et entrepôts :
  - d'une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup> par établissement,
  - sous réserve de ne pas créer de nuisances inacceptables ou de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier ;
- Les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas trois mètres (3,00 m). Toutefois, lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesures d'intégration paysagère.

#### **ARTICLE 3 UA- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **ARTICLE 4 UA. - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement**

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'installation d'un système d'assainissement individuel avec conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### **Eaux pluviales**

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

##### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE .5 UA- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé sauf dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif où une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> est exigée.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la marge de recul figurant sur le document graphique.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement (de la voie ou de la marge de recul figurant sur le document graphique), elles doivent être implantées à une distance minimale de quatre mètres (4,00 m) de l'alignement de la voie ou de la marge de recul figurant sur le document graphique).

Toutefois reculs ou retraits différents peuvent être admis dans les cas ci-après :

- Lorsque la construction est adossée à une construction voisine contiguë et que cette construction voisine est implantée en retrait ; dans ce cas la construction peut être implantée avec un retrait identique à celui de la construction voisine ;
- Pour les extensions de constructions existantes ; dans ce cas la construction peut être implantée avec un retrait identique à celui de la construction existante ;
- Lorsqu'il s'agit de surélever une construction existante.

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

Les constructions peuvent être implantées contre la limite séparative

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée à une distance minimale de trois mètres (3,00 m) par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé

**ARTICLE 9 UA. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

La hauteur des constructions doit être établie en harmonie avec le volume général défini par les toitures environnantes  
A cet effet

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres (6,00 m) à l'égout du toit et 8 mètres (8,00m) au faitage  
Néanmoins des hauteurs supplémentaires peuvent être admises à condition  
de ne pas excéder 7,5 mètres (7,50 m) à l'égout du toit et 9 mètres (9,00m) au faitage  
et  
de ne pas excéder tant à l'égout du toit qu'au faitage la plus hautes des constructions voisines contigües

**ARTICLE .11 UA- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

**Toitures**

Les toitures doivent être réalisées soit en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier.

La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

Lorsqu'un sens de faitage est imposé par le document graphique, les constructions doivent respecter les sens des faitages imposés.

**Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure à deux mètres (2,00 m).

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser soixante centimètres (0,60 m).

**Enduits et Façades**

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans la gamme ocre clair des constructions traditionnelles

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté fin ou taloché, en veillant particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel de façades existantes (corniches, génoises, modénatures).

**Proportion et ordonnancement des ouvertures**

Les percements doivent être à tendance verticale.  
L'ordonnement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

**ARTICLE 12 UA. – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet,

Ace titre il est exigé :

*Pour les constructions à usage d'habitation*

Pour les constructions neuves une place par logement  
Pour les opérations de réhabilitation une place par logement créé

Logement social : En ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

*Pour les constructions à usage de bureaux et services de commerce et d'artisanat*

Pour la tranche des 100 premiers m<sup>2</sup> de SHON : néant  
Au-delà, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> SHON : une place

*Pour les hôtels, restaurants*

Il est exigé une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc...*

Il est exigé une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

*Pour les établissements d'enseignements*

1 place par classe

Il peut être fait application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 13 UA. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 14 UA. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ZONE UD- ZONES URBAINES AUTRES QUE LE CENTRE VILLE ET LES NOYAUX ANCIENS**

Il s'agit des zones proches des centres originels des abords de Villanova, de San Fedele, de Poggio et Scagliol qui sont classés UD1

On distingue aussi un secteur UD2 correspondant à Costi di Villanova, le caractère balnéaire et estival du site est pris en compte

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

Sont interdits

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article suivant ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et décharges de toutes natures, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les carrières.
- es constructions à usage agricole.

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

Sont autorisés sous condition :

#### **En UD 1**

- Les constructions à usage commercial ou d'utilisation artisanale, dépôts et entrepôts d'une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup> par établissement distinct, sous réserve de ne pas créer de nuisances inacceptables ou de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier ;

#### **En UD 2**

- Les constructions à usage commercial ou d'utilisation artisanale d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas créer de nuisances inacceptables ou de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier.

### **ARTICLE 3 UD - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **ARTICLE 4 UD - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement**

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'installation d'un système d'assainissement individuel avec conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### **Eaux pluviales**

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

##### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE .5 UD - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>

Néanmoins ces dispositions ne sont pas applicables en UD 2

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant sur le document graphique.

A défaut d'indication les constructions sont implantées à une distance minimale de quatre mètres (4,00 m) de l'alignement.

Toutefois ces distances peuvent être réduites dans les cas ci-après :

- Lorsque la construction est implantée en continuité de volume avec un immeuble voisin, la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble voisin ;
- Lorsque le projet consiste en la surélévation ou l'extension de constructions existantes, la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.

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

La distance mesurée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la propriété est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans être inférieure à 3 mètres

Toutefois dans les cas énoncés ci après les constructions peuvent être édifiées en dehors de l'espace enveloppe défini ci dessus lorsque

Il s'agit de s'adosser à une limite de propriété, à condition

- que la hauteur de construction en limite de propriété n'excède pas trois mètres à l'égout du toit et quatre mètres au faîtage,
- que le linéaire de façade adossé à la limite séparative ne dépasse pas 7,50 mètres ;
- que dans la bande de trois mètres comptée à partir de la limite séparative le gabarit de la construction s'inscrive dans celui autorisé en limite de propriété

Il s'agit de s'adosser à une construction existant sur la limite parcellaire à condition que dans la bande de trois mètres comptée à partir de la limite séparative le gabarit de la construction s'inscrive dans celui de la construction voisine à laquelle elle est adossée.

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

Non réglementé

**ARTICLE 9 UD - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

La hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout du toit et neuf mètres (9,00m) mètres au faîtage

Néanmoins, des hauteurs supplémentaires peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante et à condition que leur hauteur n'excède pas 8,00 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage

**ARTICLE 11 UD- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

**Toitures**

Les toitures doivent être réalisées soit en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier.

La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

Lorsqu'un sens de faitage est imposé par le document graphique, les constructions doivent respecter les sens des faitages imposés.

#### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure à deux mètres (2,00 m).

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

#### Enduits et Façades

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans la gamme ocre clair des constructions traditionnelles

#### Proportion et ordonnancement des ouvertures

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

### ARTICLE 12 UD – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Ace titre il est exigé :

#### Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les constructions neuves une place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum 1,5 places par logement

Pour les opérations de réhabilitation une place par logement créé

En ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

#### Pour les constructions à usage de bureaux et services

Il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Pour les constructions à usage commercial et artisanal

Il est exigé une place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Pour les hôtels, restaurants

Il est exigé une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc...

Il est exigé une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

#### Pour les établissements d'enseignements

Ecoles 1 place par classe

### ARTICLE 13 UD - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au minimum 30 % de la surface du terrain.

**ARTICLE 14 UD - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à

0.10 pour les constructions à usage d'habitation

0.20 pour les constructions à usage autre que l'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le COS mentionné ci-dessus est majoré de 50 %

Le COS n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou de santé, ni aux équipements d'infrastructure. Il n'est pas applicable pour les constructions et les bâtiments publics ainsi que ceux dans lesquels s'exercent des missions de service public.

Lorsqu'une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

## **ZONE A - ZONE D'ACTIVITES AGRICOLES**

### **Caractère de la zone**

Les zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées

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

Les constructions autres que celles mentionnées à l'article A.2

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles
  - Y compris les logements nécessaires aux exploitations agricoles
  - Y compris les constructions à destination des gîtes ruraux dont le bénéficiaire est un exploitant agricole à titre principal dès lors qu'elles concernent au plus trois unités d'hébergement, que leur SHON cumulée par exploitant est au plus égale à 360 m<sup>2</sup> et qu'elles sont implantées dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport à un bâtiment technique d'exploitation ou d'habitation d'agriculteur. En entre les constructions destinées à des chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme doivent être localisés au siège de l'exploitation
- Les piscines liées aux logements ou constructions autorisés ;
- Les bâtiments des organisations agricoles à forme collective, concernant notamment le traitement et la commercialisation des produits agricoles (coopératives, S.I.C.A., etc...) et le stockage ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique.

### **ARTICLE 3 A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **ARTICLE 4 A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.  
A défaut de réseau l'alimentation par forage est autorisée sous réserve de la réglementation en vigueur

### Assainissement

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'installation d'un système d'assainissement individuel avec conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### Eaux pluviales

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

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### Rejets autres que domestiques

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

## **ARTICLE 5 A - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant sur le document graphique.  
A défaut d'indication les constructions sont implantées à une distance minimale de quatre mètres (4,00 m) de l'alignement.

Toutefois ces distances peuvent être réduites dans les cas ci-après :

- Lorsque la construction est implantée en continuité de volume avec un immeuble voisin, la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble voisin ;
- Lorsque le projet consiste en la surélévation ou l'extension de constructions existantes, la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de trois mètres (H-3) . avec un minimum de trois mètres (3,00 m)

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

Non réglementé

**ARTICLE 9 A- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 10 A. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments fonctionnels nécessaires aux activités agricoles la hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout du toit et dix mètres (10,00 m) au faîtage

Pour les autres constructions elle ne peut excéder six mètres cinquante mètres (6, 50 m) à l'égout du toit et neuf (9,00m) mètres au faîtage

**ARTICLE 11 A. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

**Toitures**

**Bâtiments autres que bâtiments fonctionnels agricoles**

Les toitures doivent être réalisées soit en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier.

La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

**Bâtiments fonctionnels agricoles**

Les toitures sont réalisées :

- Soit en pierres,
- Soit en tuiles rondes, romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%,
- Soit en bardages (bacs secs) colorés dont la teinte s'intègre à l'environnement, avec une pente supérieure à 15 %,
- Soit en bardages avec étanchéité auto protégée dont la teinte s'intègre à l'environnement avec une pente supérieure à 10 %.

**Clôtures**

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

**Enduits et Façades**

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans la gamme ocre clair des constructions traditionnelles

**ARTICLE 12 A.- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Ace titre il est exigé :

*Pour les constructions à usage d'habitation*

Pour les constructions neuves une place pour 150 m2 de SHON avec au minimum 1,5 places par logement

Pour les opérations de réhabilitation une place par logement créé

**ARTICLE 13 A. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

**ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## ***ZONE N - ZONE NATURELLE PROTEGEE***

### **Caractère de la zone**

Les zones N sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Un secteur NL** correspond aux espaces recensés au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, Y sont seules autorisées les constructions et installations prévues, au titre du 1er alinéa de l'article L.146-8, au titre du 3e alinéa de l'article L.146-6, au titre du 2e alinéa de l'article L.146-6 dont la nature et les modalités sont définies par l'article R.146-2,

**Un secteur NX** est un secteur de taille et de capacité d'accueil dans lequel les constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par le troisième alinéa de l'article R 123-8

**Un secteur NY** correspond à un secteur isolé où restauration d'un bâtiment ou son extension mesurée peut être autorisée sous certaines conditions

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

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

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

#### ***Sont autorisés sous condition en N***

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'extension mesurée des constructions existantes, à condition :
  - que la construction existante ait une SHON minimum de 50 m<sup>2</sup>,
  - qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de SHON,
  - et qu'il ne soit pas procédé à un changement de destination ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien. Ces anciens bâtiments sont identifiés sur le document graphique.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

#### ***Sont autorisés sous condition en NL:***

Les travaux et aménagements susceptibles d'être effectués dans les espaces et milieux préservés au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- au titre du 1er alinéa de l'article L.146-8 ; les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative

- au titre du 3e alinéa de l'article L.146-6 : les travaux dont l'objet est la conservation ou la protection de ces espaces et milieux,

- au titre du 2e alinéa de l'article L.146-6 : les aménagements légers dont la nature et les modalités de réalisation sont définis par l'article R.146-2 cad après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

***Sont autorisés sous condition en NX:***

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage agricoles sous réserve de ne pas créer de nuisances inacceptables ou de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les piscines liées aux logements ou constructions autorisés ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

***Sont autorisés sous condition en NY:***

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

De plus pour les constructions à usage d'hébergement touristique et gites l'extension mesurée des constructions peut être autorisée à condition

- que l'extension soit adossée au volume existant
- que le volume le créé ne dépasse pas 1.5 fois le volume initial

**ARTICLE 3 N- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

**ARTICLE 4 N. - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.

**Assainissement**

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'installation d'un système d'assainissement individuel avec conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**Eaux pluviales**

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

**Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant sur le document graphique.

A défaut d'indication les constructions sont implantées à une distance minimale de quatre mètres (4,00 m) de l'alignement.

Toutefois ces distances peuvent être réduites dans les cas ci-après :

- Lorsque la construction est implantée en continuité de volume avec un immeuble voisin, la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble voisin ;
- Lorsque le projet consiste en la surélévation ou l'extension de constructions existantes, la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.

- Lorsque le niveau de la voie est en surplomb par rapport au terrain naturel, et à condition que dans la partie distante de moins de quatre mètres (4,00 m) de l'alignement de la voie, l'héberge de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de trois mètres (H-3) . avec un minimum de trois mètres (3,00 m)

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

Non réglementé

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

Non réglementé en N et NL et NR

En NX et NY l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain

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

La hauteur des constructions elle ne peut excéder six mètres cinquante mètres (6, 50 m ) à l'égout du toit et neuf (9,00m) mètres au faîtage

#### **ARTICLE 11 N- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

##### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées soit en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier.

La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

##### **Clôtures**

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

##### **Enduits et Façades**

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans la gamme ocre clair des constructions traditionnelles

**Proportion et ordonnancement des ouvertures**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

**ARTICLE 12 N.- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Ace titre il est exigé :

**Pour les constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions neuves une place pour 150 m2 de SHON avec au minimum 1,5 places par logement

Pour les opérations de réhabilitation une place par logement créé

**ARTICLE 13 N. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé en N et NL

En NX et NY les espaces verts doivent représenter au minimum 60 % de la surface du terrain.

**ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixe à 0.10 en NX

Lorsqu'une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

Il est non réglementé en NY, N et NL