

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Germain-Lembron

Règlement suite à la modification simplifiée n°4 approuvée le 21 février 2019

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 juillet 2008.

Procédures d'évolution du PLU :

- 18/06/2013 : modification n°1,
- 23/01/2014 : modification simplifiée n°1,
- 07/01/2016 : modification simplifiée n°2,
- 12/04/2016 : modification simplifiée n°3,
- 21/02/2019 : modification simplifiée n°4.

Agglo Pays d'Issoire

Mail : contact@capissoire.fr
7ter boulevard André Malraux
BP 90162
63500 ISSOIRE
Tél : 04 15 62 20 00

SOMMAIRE

. <i>Rappel de certaines dispositions réglementaires</i>	2
Code de l'urbanisme	3
Article R111-1	3
Article R111-2	3
Article R111-3	3
Article R111-15	3
Article R111-21	3
Article L 130-1	3
R 130-1	3
. <i>Zones Urbaines</i>	4
Ub	5
Uh	7
U_L	9
Ua	11
Uhv	13
. <i>Zones à Urbaniser</i>	15
AU	16
AUh	17
AUa	19
. <i>Zones Agricoles</i>	21
A	22
Ac	23
. <i>Zones Naturelles</i>	25
N	26
. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	28

. Rappel de certaines dispositions réglementaires

Code de l'urbanisme

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le nouveau code.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. .

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L 130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espace boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements...

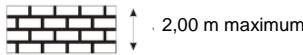

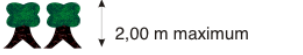
Les espaces boisés classés

R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêt et parcs...

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise : lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts...




. Zones Urbaines

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	Ub
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées Industries, entrepôts Agricole et forestier Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Activité artisanale: sous réserve qu'elle ne soit ni incommode, ni insalubre, ni dangereuse et emprise au sol du local artisanal inférieure à 40 m ²
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement et réseau d'eau potable obligatoire
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation en limite possible
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur une des limites séparatives
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	<p>Rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles</p> <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre <p>Murs de clôture hauteur maximum : 2 m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-end;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>Mur Bahut</p>  </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>Clôture</p>  </div> <div> <p>Haie</p>  </div> </div>


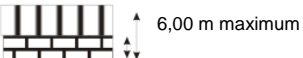





11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 28
12 Réalisation d'aires de stationnement	1 place de stationnement par construction à usage d'habitation réalisée sur le terrain d'assiette. En cas de non réalisation de places de stationnement, application de la taxe. Autres qu'habitation 1 place pour 50 m2 de surface de plancher Sauf pour les services publiques ou d'intérêt collectif : libre
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées 1 arbre pour 4 places de stationnements
14 COS (article R123-10)	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<h1>Uh</h1>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées, commerces, Industries, entrepôts Agricole et forestier Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	La reconstruction après sinistre pour l'artisanat et l'industrie est autorisée à l'identique Activité artisanale: sous réserve qu'elle ne soit ni incommode, ni insalubre, ni dangereuse et emprise au sol du local artisanal inférieure à 40 m2
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe. Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif. On distingue 6 types d'aptitude à l'assainissement individuel : Site satisfaisant : tranchées d'épandage Site moyennement satisfaisant : Filtre à sable drainés ou tranchées d'épandage surdimensionnées Site globalement satisfaisant : Filtres à sables non drainés Site globalement satisfaisant pouvant représenter des contraintes importantes pour la dispersion et l'épuration : Filtres à sable drainés ou non drainés Site présentant des contraintes importantes pour l'épuration et la dispersion : filtre à sable drainés Site inapte présentant des contraintes majeures : tertres d'infiltration Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes <p><u>Dans la bande des 3 mètres depuis les limites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 4,60m ➢ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faîtage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres.

<p>8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>50 % sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre</p>
<p>10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Rez de chaussée +1niveau+combles</p> <ul style="list-style-type: none"> Sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs : hauteur libre <p>Dans la bande des 3 mètres depuis les limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à la celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 4,60m Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faitage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres. <p>Murs de clôture hauteur maximum : 1m</p> <p>Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur maximum des haies : 2 m</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Mur Bahut</p>  <p>1,00 m maximum</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Clôture</p>  <p>2,00 m maximum</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Haie</p>  <p>2,00 m maximum</p> </div> </div> </div>
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Voir Aspect extérieur des constructions page 28</p>
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>2 places par logement réalisées sur le terrain d'assiette</p>
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées Plantation d'un arbre de haute tige maximum pour 200m2 de terrain libre.</p>
<p>14 COS (article R123-10)</p>	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	U_L
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées, artisanat, commerce Industries, fonction d'entrepôts Exploitation agricole et forestière Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Habitation si liée à l'activité touristique, de loisirs
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe. Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif. Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En Limite ou minimum 5 mètres <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	

<p>10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Rez de chaussé +1niveau+combles Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : libre Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 6m Hauteur des haies : 2 m</p>	<p>Mur Bahut </p> <p>Clôture </p> <p>Haie </p>
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Voir Aspect extérieur des constructions page 28</p>	
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>		
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées</p>	
<p>14 COS (article R123-10)</p>		

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<h1>Ua</h1>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Artisanat et commerce sous réserve qu'il ne soit ni incommode, ni insalubre, ni dangereux. Seules les constructions d'habitations à usage de gardiennage sont autorisées
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un pré-traitement approprié Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5 mètres minimum lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points. <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes • sauf îlots techniques
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapprochée doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Habitation de gardiennage doit être intégrée à la structure
9 Emprise au sol des constructions	Maximum 50% de la superficie du terrain <ul style="list-style-type: none"> • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre
10 Hauteur maximum des constructions	10 mètres au faitage, maximum 15 mètres pour super-structures <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres

11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 28
12 Réalisation d'aires de stationnement	1 place minimum pour 25 m2 de surface de plancher pour les bureaux, l'habitation et les commerces réalisée sur le terrain d'assiette 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher autres bâtiments, réalisée sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et doivent être protégées par un écran
14 COS (article R123-10)	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<h1>Uhv</h1>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, artisanat, commerces, bureaux, installations classées, bâtiments agricoles et forestiers
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les petits équipements techniques nécessaires à l'accueil des gens du voyage (abris, sanitaires, locaux nécessaires aux réseaux publics de distribution, au ramassage des ordures ménagères...) Les constructions destinées au gardiennage de l'air d'accueil Les constructions, infrastructures et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe. Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif. On distingue 6 types d'aptitude à l'assainissement individuel : Site satisfaisant : tranchées d'épandage Site moyennement satisfaisant : Filtre à sable drainés ou tranchées d'épandage surdimensionnées Site globalement satisfaisant : Filtres à sables non drainés Site globalement satisfaisant pouvant représenter des contraintes importantes pour la dispersion et l'épuration : Filtres à sable drainés ou non drainés Site présentant des contraintes importantes pour l'épuration et la dispersion : filtre à sable drainés Site inapte présentant des contraintes majeures : tertres d'infiltration
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En limite possible
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite possible
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Libre
9 Emprise au sol des constructions	libre
10 Hauteur maximum des constructions	Rez de chaussée + 1 niveau + comble maximum 8 mètres <ul style="list-style-type: none"> • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m





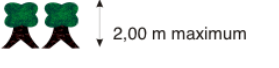
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 28
12 Réalisation d'aires de stationnement	2 places de stationnement sur l'espace privatif par logement crée Autres constructions : 1 place pour 30 m2 de surface plancher
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées
14 COS (article R123-10)	



. Zones à Urbaniser

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	AU
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Habitation, hébergement hôtelier, Bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôts, Installations classées, installations services publics ou d'intérêts collectifs. Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification du PLU
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	
12 Réalisation d'aires de stationnement	
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	
14 COS (article R123-10)	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<h1 style="text-align: center; margin: 0;">AUh</h1>
<p style="text-align: center;">1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES</p>	<p>Installations classées, commerces, Industries, entrepôts Agricole et forestier Caravanes et mobil homes à usage résidentiel</p>
<p style="text-align: center;">2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes <p>Activité artisanale: sous réserve qu'elle ne soit ni incommode, ni insalubre, ni dangereuse et emprise au sol du local artisanal inférieure à 40 m² Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles des articles 6, 7 et 9 ne s'appliquent pas à l'ensemble de la zone mais à chaque division foncière (R 123-10-1)</p>
<p style="text-align: center;">3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>
<p style="text-align: center;">4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif</p>	<p>Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec un branchement ultérieur aux réseaux On distingue 6 types d'aptitude à l'assainissement individuel : Site satisfaisant : tranchées d'épandage Site moyennement satisfaisant : Filtre à sable drainés ou tranchées d'épandage surdimensionnées Site globalement satisfaisant : Filtres à sables non drainés Site globalement satisfaisant pouvant représenter des contraintes importantes pour la dispersion et l'épuration : Filtres à sable drainés ou non drainés Site présentant des contraintes importantes pour l'épuration et la dispersion : filtre à sable drainés Site inapte présentant des contraintes majeures : tertres d'infiltration Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire</p>
<p style="text-align: center;">5 Superficie minimale des terrains constructibles</p>	
<p style="text-align: center;">6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</p>
<p style="text-align: center;">7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapprochée doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <u>Dans la bande des 3 mètres depuis les limites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 4,60m ➢ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faîtage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres.

<p>8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>50 % sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre</p>
<p>10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Rez de chaussée+1 niveau+combles</p> <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre <p><u>Dans la bande des 3 mètres depuis les limites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à la celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 4,60m ➢ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faîtage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres. <p>Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2m</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1021 358 1324 459"> <p>Mur Bahut</p>  </div> <div data-bbox="1021 504 1324 604"> <p>Clôture</p>  </div> <div data-bbox="1021 638 1324 739"> <p>Haie</p>  </div> </div>
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Voir Aspect extérieur des constructions page 28</p>
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>2 places par logements réalisées sur le terrain d'assiette</p>
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées 1 arbre de haute tige maximum sur 200m² de terrain libre</p>
<p>14 COS (article R123-10)</p>	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<h1 style="text-align: center; margin: 0;">AUa</h1>
<p style="text-align: center;">1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES</p>	<p>Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel</p>
<p style="text-align: center;">2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes <p>Les habitations, uniquement si elles sont liées au gardiennage des établissements et sous réserve qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment d'activité et que leurs dispositions constructives soient compatibles avec la proximité d'activités diurnes et nocturnes.</p> <p>A l'est, dans la bande des 10 mètres (voir document graphique), par rapport aux limites séparatives, la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p> <p>A l'ouest, dans la bande des 20 mètres (voir document graphique), une bande de 10 mètres (côté extérieur à la ZAC) est totalement interdit à la construction, dans les 10 mètres restant la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p>
<p style="text-align: center;">3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Tout accès direct est interdit sur la RD 214</p>
<p style="text-align: center;">4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif</p>	<p>Les nouvelles constructions seront raccordées par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée, en cas de besoin, à un prétraitement approprié afin de satisfaire aux normes qualitatives de rejet imposées par la réglementation en vigueur</p> <p>Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire</p>
<p style="text-align: center;">5 Superficie minimale des terrains constructibles</p>	
<p style="text-align: center;">6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de la voie publique</p>
<p style="text-align: center;">7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. • En limite de ZAC (voir document graphique), la distance sera de 10 mètres minimum à l'est et 20 mètres à l'Ouest • Cependant les constructions pourront être implantée sur la limite de ZAC, lorsque la limite de ZAC partage une même unité foncière. • Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres.
<p style="text-align: center;">8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>libre</p>
<p style="text-align: center;">9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>Maxi 50% superficie terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre




<p>10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour super-structures sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ secteur situé au nord du RD 214 et à l'est de la voie nord de la ZAC : hauteur maximale 30 m. ▪ construction en limite de propriété : la hauteur des constructions sera de 6 m maximum dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre <p>Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres</p>
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les plates formes seront, en principe, réalisées en profil mixte déblai-remblai, limitant au maximum les terrassements et la hauteur du talus aval. Les pentes de talus ne pourront être supérieure à 3 de base pour 2 de hauteur. Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.</p> <p>Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture et être regroupés dans un dispositif spécifique.</p> <p>Les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions</p> <p><u>Toitures, couvertures</u> Les couvertures seront de teinte neutre et sombre, en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants Les pentes des toitures doivent être comprises entre 0 et 40 % Les toitures à faible pente pourront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades Les toitures pourront être constituées de verrières sans restriction de pente Les toitures végétalisées sont autorisées</p> <p><u>Façades</u> Les teintes de masse des façades (85 % des surfaces) devront être neutres et sombres L'utilisation des rondins de bois est interdite L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit Les bétons en façade extérieure ne doivent rester brut que lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet</p> <p><u>Ouvertures et menuiseries</u> Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment</p> <p><u>Clôtures</u> Elles seront constituées de grilles en panneaux rigides en fils thermosoudés ou en grillage simple torsion avec revêtement plastifié.</p>
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Chaque entreprise devra subvenir à ses besoins en parkings soit :</p> <p>1 place minimum pour 25 m2 de surface de plancher de bureau, service habitation ou commerce. 1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher des autres bâtiments (ateliers, stockages...)</p>
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Une surface minimum de végétation entretenue sera égale à 20 % de la surface de la parcelle Les végétaux y compris les haies en limite de voie publique, seront composées d'essences locales variées et devront majoritairement présenter un port similaire avec ceux existant dans l'environnement proche. Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et la voie publique. Elles doivent être protégées par un écran. A l'est (le long de l'autoroute A 75) et à l'ouest (côté pavillonnaire), dans la bande portée au plan, une végétation d'arbres et d'arbustes est indispensables pour isoler les constructions.</p>
<p>14 COS (article R123-10)</p>	

. Zones Agricoles

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	A
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées Constructions à usage : Industries, agricole et forestier, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, entrepôts Habitations Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Extension limitée à 20 % des bâtiments existants, adaptation ou réfection des activités ou bâtiments existants liées à l'activité agricole (règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives)
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	minimum 5 mètres <ul style="list-style-type: none"> sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres <ul style="list-style-type: none"> sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur maximum des annexes : 4 mètres Sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur est libre.
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 28
12 Réalisation d'aires de stationnement	
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées
14 COS (article R123-10)	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<h1>Ac</h1>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions à usage : Industries, bureaux, artisanat, commerces, hébergement hôtelier Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole. Extension et aménagement des activités ou bâtiments existants liée à l'activité agricole Sont autorisées les constructions d'habitation des exploitants et limité à une maison d'habitation par exploitation Annexes des habitations existantes dans un rayon maximum de 25 mètres, dans une limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe, et à raison de maximum 2 annexes par habitation, piscine incluse Extension des bâtiments à usage d'habitation autorisé à hauteur de 15 %
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	minimum 5 mètres <ul style="list-style-type: none"> sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres <ul style="list-style-type: none"> sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	libre
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	Pour les constructions à usage d'habitation : Rez de chaussée+1 niveau+combles Bâtiments d'exploitation agricole : 12 mètres au faitage, maximum 15 mètres pour super-structures <ul style="list-style-type: none"> sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Pour les annexes des habitations : 4 m maximum


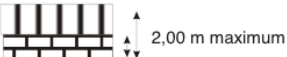





	<p>Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m</p> <p>Mur Bahut</p>  <p>Clôture</p>  <p>Haie</p> 
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Voir Aspect extérieur des constructions page 28</p>
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>2 places par logements réalisées sur le terrain d'assiette</p>
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées</p>
<p>14 COS (article R123-10)</p>	

. Zones Naturelles

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	N
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées industries, artisanat, commerces, agricole, entrepôts, hébergements hôteliers, bureaux, exploitations agricoles et forestières, habitations Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Extension et aménagement des activités ou bâtiments existants dans la limite de 10 % maximum de la surface de plancher
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	minimum 5 mètres <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	



<p>10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Rez-de-chaussée + 1 niveau +combles</p> <ul style="list-style-type: none"> • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre <p>Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m</p>	<p>Mur Bahut</p>  <p>Clôture</p>  <p>Haie</p> 
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Voir Aspect extérieur des constructions page 28</p>	
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>		
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées</p>	
<p>14 COS (article R123-10)</p>		

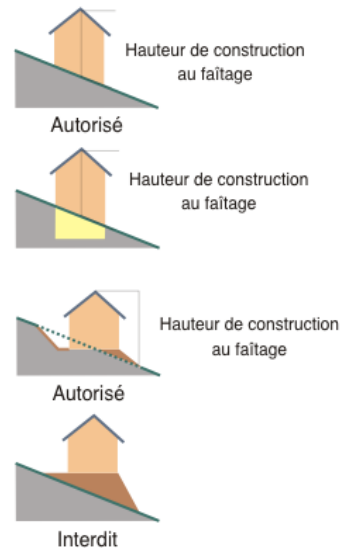
. Aspect extérieur des constructions

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</p> <p>Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.</p> <p>La restauration devra se faire dans l'esprit du bâtiment d'origine</p> <p>Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture.</p> <p>En AUa et Ua, les coffrets techniques seront regroupés et intégrés à un dispositif spécifique</p> <p>Les antennes paraboliques et les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions</p> <p>Toitures et couvertures Les couvertures seront de type tuile de teinte rouge unie unique sur l'ensemble du bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sauf en cas de rénovation ou d'extension le matériau doit être identique au matériau existant • sauf pour les abris de jardins préfabriqués inférieur à 12m² • type végétal est autorisé • mise en place de panneaux solaires autorisée • vérandas : toitures translucides autorisées <p>Pour les bâtiments agricoles, industriels et artisanaux, les toits seront de couleur sombre rouge ou marron.</p> <p>Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25% et 40 %</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'exception d'extension ou de réhabilitation • sauf pour les bâtiments artisanaux, agricoles, industriels ainsi que les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs pour lesquels la pente est libre • sauf pour les toitures de type végétal autorisées sur toute la surface <p>Pour les habitations et les annexes, les toits terrasses non végétalisés ou à faible pente inférieure à 15 % sont autorisés sur une surface inférieure à 25 % de l'emprise au sol des constructions.</p> <p>En Ua et AUa Les teintes de masse devront être neutres Les toitures à faible pente devront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades Les toitures végétalisées sont autorisées Les couleurs des toitures seront de teinte rouge</p> <p>Ouvertures et menuiseries Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment</p> <p>Maçonnerie Le blanc est interdit pour les enduits, les rejointoiements et les crépis.</p>

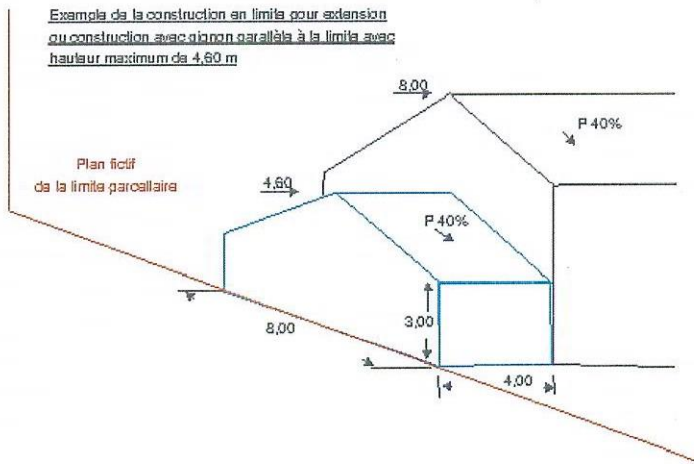
Parement et ossature bois

L'utilisation des rondins de bois est interdite dans toutes les zones

Implantation des constructions



Annexe 1 : différents cas de figure des constructions en limites séparatives



- Légende**
- Construction existante
 - extension
 - Limite parcellaire

