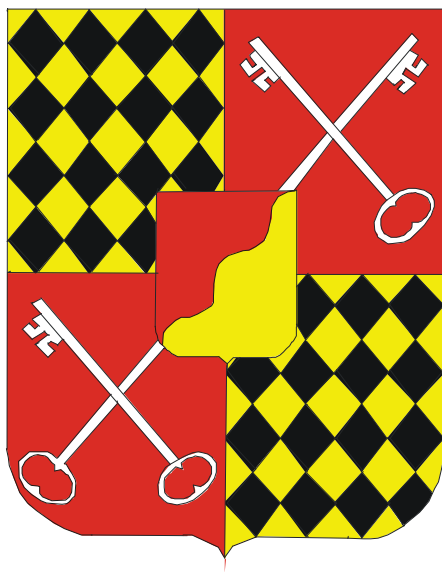


République
Française



Département
des Vosges

— Ville de Vittel —

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 LE REGLEMENT

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 30 NOVEMBRE 2001
INSTITUTION D'UN D.P.U. PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 NOVEMBRE 2001



Cabinet d'Etudes
WAECHTER
10, rue Principale
68210 FULLEREN

DATE : 6 DECEMBRE 2010

REGLEMENT EN VIGUEUR AU 6 DECEMBRE 2010

Prenant en compte

- les 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} modifications**
- les 1^{ère} et 2^{ème} modifications simplifiées**
- la 1^{ère} révision simplifiée**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de VITTEL s'applique à la totalité du territoire de la Commune de VITTEL

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

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de Vittel révisé et approuvé le 30 novembre 2001.

B - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal

- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

-R 111-2 : salubrité et sécurité publique;

-R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;

-R 111-4 : desserte (sécurité des usagers)- accès- stationnement;

-R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement;

-R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire;

-R.111-21 : respect du patrimoine urbain et historique.

- les articles du Code de l'Urbanisme :

L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut-être opposé un sursis à statuer, L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

- les périmètres visés à l'article R 123-19, qui ont des effets sur l'occupation et utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques, L 147-1.

- les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de P.O.S.

- les règles spécifiques des lotissements qui s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols.

C - S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols les prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique (celles-ci figurent sur les plans intitulés « Plans de servitudes » dans les documents graphiques)

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.

I - **Le titre II** du présent règlement s'applique aux zones urbaines définies et repérées au plan de zonage comme suit:

a) La zone UA

Elle comprend le secteur UAa,

b) La zone UB

Elle comprend le secteur UBa

c) La zone UG

Elle comprend le secteur UGa

d) La zone UY

Elle comprend le secteur UYa et le secteur UYb

- 2 - **Le titre III** du présent règlement s'applique aux zones naturelles définies et repérées au plan de zonage comme suit:

a) La zone NA

Elle comprend le secteur NAa, NAb NAc et le secteur NAd

b) La zone NC

Elle comprend les secteurs Nca

c) La zone ND

Elle comprend les secteurs NDa, NDb, NDc NDd et NDe

- 3 - Les emplacements réservés

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - EMBLEMENS RESERVES

Toute construction autre que celle prévue par la liste annexée est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan d'Occupation des Sols dans les emplacements réservés pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

ARTICLE 6 - ESPACES BOISES

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit d'une zone dense, à dominante d'habitation, de commerce, de services et de loisirs. Les activités compatibles avec la vie d'un centre-ville n'y sont pas exclues. Elle comprend le secteur UAa, soumis à des risques naturels d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UA2 et des conditions fixées aux paragraphes suivants.
- 1.2 Les installations classées si elles ne présentent aucun risque ou émanation gênante pour le voisinage.
- 1.3 L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect du paysage.
- 1.4 Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable:
 - Les démolitions
 - L'édification et la transformation des clôtures
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.5 Dans le secteur UAa, sont autorisées les constructions, les reconstructions et les modifications de destination des locaux à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux de 1975, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les constructions n'accroissent pas les risques d'inondation pour les parcelles voisines.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1 Toute construction, installation ou occupation du sol qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec l'affectation dominante de la zone ou le caractère du paysage urbain.
- 2.2 La démolition des bâtiments qui assurent la cohérence et la qualité du paysage urbain.
- 2.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.4 L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières.
- 2.5 Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferraille et de matériaux.

- 2.6 Dans les secteurs UAa, sont interdits les stockages à risque ou pouvant être entraînés par les inondations
- 2.7 Les nouvelles installations agricoles
- 2.8 Les nouvelles installations industrielles

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2 Par terrain, le nombre d'accès pour les véhicules (garages, stationnement, porte cochère, etc. ...) sera fonction de la longueur sur rue (L) de telle sorte que:
 - Si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès est limité à 2, et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres.
 - Si L est supérieur à 30 mètres, un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3 Les débouchés sur la voie publique devront présenter une aire de 5 mètres de profondeur au minimum le long de la voie publique, avec une pente longitudinale maximum de 6%.
- 3.4 Le débouché se fera sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation en cas d'alternative possible.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

- 6.1 Lorsque les constructions existantes sont implantées à l'alignement de la voie, ou de façon ordonnée par rapport à l'alignement, et forment un « alignement visuel », la nouvelle construction si elle est projetée avec une implantation dans la bande de 15 mètres mesurée depuis la rue, doit assurer la continuité dudit alignement.
- 6.2 Pour les constructions implantées à moins de 10 mètres de la voie, l'une des façades devra être parallèle à l'axe de la voie.
- 6.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble garantissant le respect du caractère du quartier.
- 6.4 En cas d'absence d'alignement visuel existant visé à l'article UA 6.1, la nouvelle construction si elle est projetée avec une implantation dans la bande de 15 mètres mesurée depuis la rue, sera implantée à 4 mètres de l'alignement des voies.

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

- 7.1** La façade sur rue d'une construction implantée à l'alignement de la voie dans la bande de 15 mètres mesurée depuis la rue, doit être édifiée d'une limite séparative du terrain à l'autre.
- 7.2** Nonobstant les dispositions de l'article UA 7.1, la réalisation d'un mur de clôture de deux mètres de hauteur au moins pourra se substituer à tout ou partie de la façade sur rue visée à l'article UA 7.1.
- 7.3** Dans la profondeur de 15 mètres visée à l'article UA 6.1, à 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 la plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.4** Au delà de la bande de 15 mètres visée à l'article UA 7.1, les constructions doivent être isolées des limites séparatives par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.
- 7.5** Nonobstant les dispositions des articles UA 7.3 (trois mètres de la limite) et 7.4 (six mètres de la limite), les constructions de moins de 3,5 mètres de hauteur, situées dans ces bandes longeant les limites séparatives, et les constructions de moins de 6 mètres, situées dans ces bandes longeant les limites séparatives de la voie ferrée, peuvent être implantées sur limites séparatives.
- 7.6** D'autres dispositions peuvent être admises dans le cadre d'un plan d'ensemble garantissant le caractère du quartier, lorsque les propriétés voisines sont liées par un acte authentique.
- 7.7** Pour tenir compte du caractère dense de la zone, une construction en limite de propriété peut être autorisée dans les cas suivants :
- Lorsque les propriétaires sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs ou mitoyens, de hauteur sensiblement égale.
 - Lorsqu'une construction nouvelle doit s'appuyer à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Hors de la bande des 15 mètres visée à l'article UA 6.1, les constructions, hormis le rez-de-chaussée, ne doivent pas présenter une emprise dépassant 50 % de la superficie du terrain restant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes:

10.1 HAUTEUR MAXIMUM

- 10.1.1 Elle ne peut dépasser 9 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel, sauf dans la bande définie à l'article UA 6.1 où elles sont calculées par rapport à la voie.
- 10.1.2 Des hauteurs supérieures peuvent être admises:
- Ponctuellement pour les éléments techniques ou décoratifs, après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement.
 - Pour les constructions destinées au service public sous réserve de ne pas dépasser de plus de trois mètres les hauteurs définies à l'article UA 10.1.1
 - Pour les constructions existantes lorsque les travaux portent sur l'aménagement, la restructuration ou l'entretien de l'existant.
 - Si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- 10.1.3 Dans le cas de la construction des maisons individuelles à usage d'habitation, la première implantation sur un terrain verra sa hauteur limitée à 6 mètres à la gouttière ou à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.

10.2 GABARIT EN BORDURE DE VOIE

- 10.2.1 La hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé. ($H=L$)
- 10.2.2 Lorsque la construction est érigée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est régie par la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres à compter du carrefour
- 10.2.3 Des lucarnes peuvent faire saillie par rapport au gabarit défini ci-dessus dans la hauteur d'un seul étage. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Bâtiments

L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes tant pour les proportions que pour les matériaux, le rythme, et les couleurs des façades.

Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.2 Clôtures

La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- Sur rue elles devront constituer une continuité du bâti afin de préserver un alignement homogène entre les limites séparatives
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à deux mètres.

11.3 Remblais

Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.

Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

- 12.1** Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:

Immeuble à usage d'habitation et assimilés :

par studio ou logement de 1 pièces : 1 emplacement
par logement de 2 ou 3 pièces : 1,5 emplacements
par logement de 4 ou 5 pièces : 1,5 emplacements
par logement de 6 pièces et plus : 1,5 emplacements

Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales, etc...

2 emplacements par 100 m² de plancher hors oeuvre

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

1, 5 emplacements pour 10 sièges.

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente

Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors oeuvre :
2 emplacements

Lorsque ces établissements comportent plus de 200m² de surface de plancher hors oeuvre :
2,5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Etablissements industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques

3 emplacements pour 10 lits

Etablissements d'enseignement

Etablissement du 1^{er} degré, par classe : 1 emplacement

Etablissement du 2^{ème} degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

Hôtels et restaurants

7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant

- 12.2** Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:
La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.
Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.
- 12.3** Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations:
- Soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
 - Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans au moins, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
- 12.4** Pour toute opération de lotissement, seront constituées des aires de stationnement banalisées à raison d'une place par lot.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1** Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

- 13.2** Pour les constructions à usage unique d'habitation, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeu et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 40% de la superficie de ce terrain hors de la bande définie à l'article UA 6.1. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.
- 13.3** Pour les lotissements de plus de 2000 m², un espace commun d'accès public de 5% de la surface de l'opération sera aménagé en aire de jeu et en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone Urbaine composée en majeure partie de constructions pavillonnaires constituant les extensions récentes de la commune. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitations. Elle comprend le secteur UBa, soumis à des risques naturels d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UB2 et correspondant à des utilisations de logement, hôtellerie et hébergement, activités tertiaires et de service.
- 1.2 Les installations classées si elles ne présentent aucun risque ou émanation gênante pour le voisinage.
- 1.3 L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect du paysage.
- 1.4 Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable:
 - Les démolitions
 - L'édification et la transformation des clôtures
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.5 Dans le secteur UBa, sont autorisées les constructions, les reconstructions et les modifications de destination des locaux à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux de 1975, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les constructions n'accroissent pas les risques d'inondation pour les parcelles voisines.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1 Toute construction, installation ou occupation du sol qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec l'affectation dominante de la zone ou le caractère du paysage urbain.
- 2.2 La démolition des bâtiments qui assurent la cohérence et la qualité du paysage urbain.
- 2.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.4 L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières.
- 2.5 Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferraille et de matériaux.
- 2.6 Sont interdits les stockages à risque ou pouvant être entraînés par les inondations

- 2.7 Les nouvelles installations agricoles
- 2.8 Les nouvelles installations industrielles

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2 Par terrain, le nombre d'accès pour les véhicules (garages, stationnement, porte cochère, etc...) sera fonction de la longueur sur rue (L) de telle sorte que:
 - Si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès est limité à 2, et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres.
 - Si L est supérieur à 30 mètres, un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3 Les débouchés sur la voie publique devront présenter une aire de 5 mètres de profondeur au minimum le long de la voie publique, avec une pente longitudinale maximum de 6%.
- 3.4 Le débouché se fera sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation en cas d'alternative possible.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de quatre mètres par rapport à l'alignement des voies mesuré de tout point du bâtiment.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres. Cette distance ramenée à 3 m pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

La construction en limite de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque les propriétaires sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs ou mitoyens, de hauteur sensiblement égale.

- Lorsqu'une construction nouvelle doit s'appuyer à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.
- Lorsque la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans la bande des 4 mètres mesurés depuis la limite.

En cas de recul de cette construction par rapport à la limite de propriété, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire devra être au moins égale à 3 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Hors de la bande des 15 mètres longeant l'alignement le long des voies, les constructions ne doivent pas présenter une emprise dépassant 50 % de la superficie du terrain restant..

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes:

10.1 HAUTEUR MAXIMUM

10.1.1 Elle ne peut dépasser 6 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel, sauf dans la bande définie à l'article UB 6.1 où elles sont calculées par rapport à la voie.

10.1.2 Des hauteurs supérieures peuvent être admises:

- Ponctuellement pour les éléments techniques ou décoratifs, après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement.
- Pour les constructions destinées au service public sous réserve de ne pas dépasser de plus de trois mètres les hauteurs définies à l'article UB 10.1.1
- Pour les constructions existantes lorsque les travaux portent sur l'aménagement, la restructuration ou l'entretien de l'existant.
- Si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- Lorsque le terrain supportant la construction dépasse 1 hectare, les hauteurs sont majorées de 1 niveau dans la portion de terrain située au delà d'une distance de 20 mètres mesurés depuis les limites séparatives.

10.2 GABARIT EN BORDURE DE VOIE

10.2.1 La hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé. (H=L)

10.2.2 Lorsque la construction est érigée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est régie par la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres à compter du carrefour

10.2.3 Des lucarnes peuvent faire saillie par rapport au gabarit défini ci-dessus dans la hauteur d'un seul étage. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Bâtiments

L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes tant pour les proportions que pour les matériaux et le rythme des façades.

Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.2 Clôtures

La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- Sur rue leur hauteur est limitée à 1.5 mètres.
- Pour les propriétés disposant de clôtures existantes, la hauteur reprendra celle de l'existant
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

11.3 Remblais

Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.

Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit terre sans rapport avec le nivellement environnant.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

par studio ou logement de 1 pièces :	1 emplacement
par logement de 2 ou 3 pièces :	1,2 emplacements
par logement de 4 ou 5 pièces :	1,4 emplacements
par logement de 6 pièces et plus :	1,6 emplacements

Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales, etc...

2 emplacements par 100 m² de plancher hors oeuvre

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente

Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors oeuvre : 2 emplacements

Lorsque ces établissements comportent plus de 200m² de surface de plancher hors oeuvre : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

1, 5 emplacements pour 10 sièges.

Hôtels et restaurants

7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant

12.2 Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

12.3 Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations:

- Soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans au moins, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 Pour toute opération de lotissement, seront constituées des aires de stationnement banalisées à raison d'une place par lot.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

13.2 Pour les constructions à usage unique d'habitation, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeu et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 40% de la superficie de ce terrain hors de la bande définie à l'article UA 6.1. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.

13.3 Pour les lotissements de plus de 2000 m², un espace commun d'accès public de 5% de la surface de l'opération sera aménagé en aire de jeu et en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures et de superstructures.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est fixé à l'article 14 est autorisé :

- pour des raisons d'architecture dans les limites des règles fixées par les articles 1 à 13 ci-dessus.
- lorsqu'il est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture
- pour les constructions à édifier sur des terrains situés :
 - à l'angle de deux voiries
 - entre deux voies distantes de moins de 15 mètres
 - entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre une hauteur en rapport avec celle des bâtiments voisins lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à celle obtenue en application du coefficient d'occupation du sol.
- dans le cas de reconstruction après sinistre
- dans le cas d'amélioration d'une construction existante

Nota : le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'article L332.1 du code de l'urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du même code.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Zone réservée aux activités liées au thermalisme, ou tourisme, loisirs, aux sports et aux congrès. Elle comprend la zone piétonnière du Parc Thermal, et le secteur UGa, soumis aux risques naturels d'inondation.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, les constructions à usage :

- 1.1** Les habitations ainsi que leur dépendances si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces ou services généraux de la zone.
Les villages de vacances affectés au tourisme, les hôtels, les équipements collectifs affectés au tourisme, sport, loisirs et thermalisme, le commerce de détail, bureaux et de services
- 1.2** Les installations classées ne seront autorisées que dans la mesure où leur présence contribue au bon fonctionnement de la zone. L'autorisation des installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant aux risques et nuisances pour le voisinage.
- 1.3** Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension
- 1.4** La reconstruction des bâtiments sinistrés
- 1.5** Les équipements d'infrastructures
- 1.6** Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable:
 - Les démolitions
 - L'édification et la transformation des clôtures
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.7** Les constructions d'équipements collectifs contribuant au bon fonctionnement de la zone
- 1.8** Dans le secteur UGa, sont autorisées les constructions, les reconstructions et les modifications de destination des locaux à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux de 1975, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les constructions n'accroissent pas les risques d'inondation pour les parcelles voisines

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations classées, incompatibles avec le caractère de la zone et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-dessus
- Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 1 précédent sont interdites

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2 Par terrain, le nombre d'accès pour les véhicules (garages, stationnement, porte cochère, etc...) sera fonction de la longueur sur rue (L) de telle sorte que:
- Si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès est limité à 2, et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres.
 - Si L est supérieur à 30 mètres, un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3 Les débouchés sur la voie publique devront présenter une aire de 5 mètres de profondeur au minimum le long de la voie publique, avec une pente longitudinale maximum de 6%.
- 3.4 Le débouché se fera sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation en cas d'alternative possible.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

- 6.1 Lorsque les constructions existantes sont implantées à l'alignement, ou de façon ordonnée par rapport à l'alignement, et forment un « alignement visuel », la nouvelle construction si elle est projetée avec une implantation dans la bande de 15 mètres mesurée depuis la rue, doit assurer la continuité dudit alignement.
- 6.1 Pour les constructions implantées à moins de 10 mètres de la voie, l'une des façades devra être parallèle à l'axe de la voie.
- 6.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble garantissant le respect du caractère du quartier.

- 6.4 En cas d'absence d'alignement visuel existant visé à l'article UG 6.1, la nouvelle construction si elle est projetée avec une implantation dans la bande de 15 mètres mesurée depuis la rue, sera implantée à 4 mètres de l'alignement des voies.

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

- 7.1 La façade sur rue d'une construction implantée à l'alignement de la voie dans la bande de 15 mètres mesurée depuis la rue, doit être édifiée d'une limite séparative du terrain à l'autre.
- 7.2 Nonobstant les dispositions de l'article UG 7.1, la réalisation d'un mur de clôture de deux mètres de hauteur au moins pourra se substituer à tout ou partie de la façade sur rue visée à l'article UG 7.1.
- 7.3 Dans la profondeur de 15 mètres visée à l'article UG 6.1, à 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 la plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.4 Au delà de la bande de 15 mètres visée à l'article UG 7.1, les constructions doivent être isolées des limites séparatives par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.
- 7.5 Nonobstant les dispositions des articles UG 7.3 (trois mètres de la limite) et 7.4 (six mètres de la limite), les constructions de moins de 3,5 mètres de hauteur, situées dans ces bandes longeant les limites séparatives, peuvent être implantées sur limites séparatives.
- 7.6 D'autres dispositions peuvent être admises dans le cadre d'un plan d'ensemble garantissant le caractère du quartier, lorsque les propriétés voisines sont liées par un acte authentique.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière à ce qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Hors de la bande des 15 mètres visée à l'article UG 6.1, les constructions, hormis le rez-de-chaussée, ne doivent pas présenter une emprise dépassant 50 % de la superficie du terrain restant.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes:

10.1 HAUTEUR MAXIMUM

10.1.1 Elle ne peut dépasser 9 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel, sauf dans la bande définie à l'article UG 6.1 où elles sont calculées par rapport à la voie.

10.1.2 Des hauteurs supérieures peuvent être admises:

- Ponctuellement pour les éléments techniques ou décoratifs, après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement.

- Pour les constructions destinées au service public sous réserve de ne pas dépasser de plus de trois mètres les hauteurs définies à l'article UG 10.1.1
 - Pour les constructions existantes lorsque les travaux portent sur l'aménagement, la restructuration ou l'entretien de l'existant.
 - Si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- 10.1.3 Dans le cas de la construction des maisons individuelles à usage d'habitation, la première implantation sur un terrain verra sa hauteur limitée à 6 mètres à la gouttière ou à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.
- 10.2 GABARIT EN BORDURE DE VOIE**
- 10.2.1 La hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé. ($H=L$)
- 10.2.2 Lorsque la construction est érigée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est régie par la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres à compter du carrefour
- 10.2.3 Des lucarnes peuvent faire saillie par rapport au gabarit défini ci-dessus dans la hauteur d'un seul étage. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Bâtiments

L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes tant pour les proportions que pour les matériaux, le rythme, et les couleurs des façades.

Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.2 Clôtures

La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- Sur rue elles devront constituer une continuité du bâti.
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à deux mètres.

11.3 Remblais

Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.

Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Dans le cadre d'activités liées au thermalisme, les nouveaux emplacements seront créés en dehors de la zone UG pour l'accueil de la nouvelle clientèle

12.1 Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:

Immeuble à usage d'habitation et assimilés :

par studio ou logement de 1 pièces :	1 emplacement
par logement de 2 ou 3 pièces :	1,5 emplacements
par logement de 4 ou 5 pièces :	1,5 emplacements
par logement de 6 pièces et plus :	1,5 emplacements

Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales, etc...

2 emplacements par 100 m² de plancher hors oeuvre

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

1, 5 emplacements pour 10 sièges.

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente

Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors oeuvre :
2 emplacements

Lorsque ces établissements comportent plus de 200m² de surface de plancher hors oeuvre :
2,5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Etablissements industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques

3 emplacements pour 10 lits

Etablissements d'enseignement

Etablissement du 1^{er} degré, par classe : 1 emplacement

Etablissement du 2^{ème} degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

Hôtels et restaurants

7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant

- 12.2** Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:
La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.
Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.
- 12.3** Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations:
- Soit en aménageant sur un autre terrain situé en dehors de la zone les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
 - Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans au moins, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1** Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.
- 13.2** Pour les constructions à usage unique d'habitation, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeu et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 40% de la superficie de ce terrain hors de la bande définie à l'article UA 6.1. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Zone réservée aux activités industrielles de toute nature compatibles avec le gîte hydrominéral, ainsi qu'aux services, bureaux, activités commerciales, artisanales et activités annexes qui y sont liées, les services et les équipements d'intérêt public. Elle comprend le secteur UYa soumis aux risques naturels d'inondation, et le secteur UYb limitant les activités à celles ne présentant pas de risque pour l'environnement.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UY2.
- 1.2 L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect du paysage.
- 1.3 Les bâtiments industriels, commerciaux, artisanaux ou agricoles.
- 1.4 Les constructions à usage d'habitations ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces ou services généraux, dans la limite de deux logements par établissement.
- 1.5 Les constructions hôtelières de commerces, de bureaux et de services.
- 1.6 Les services et équipements d'intérêt public
- 1.7 L'autorisation des installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant aux risques et nuisances pour le voisinage, et à condition de respecter les mesures particulières propres à garantir la protection des eaux minérales.
- 1.8 Dans le secteur UYa, sont autorisées les constructions, les reconstructions et les modifications de destination des locaux à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux de 1975, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les constructions n'accroissent pas les risques d'inondation pour les parcelles voisines
- 1.9 Dans le secteur UYb, sont autorisées les constructions à caractère d'activité liées à la recherche et à l'expérimentation ainsi que les équipements d'infrastructures ou de production d'énergies renouvelables et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1 Toute construction, installation ou occupation du sol qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec l'affectation dominante de la zone le caractère du paysage urbain et la protection du gîte hydrominérale
- 2.2 La démolition des bâtiments qui assurent la cohérence et la qualité du paysage urbain.

- 2.3 L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières.
- 2.4 Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts permanents non couverts de ferraille et de gravats, et de rebuts et de déchets de production
- 2.5 Dans les secteurs UYa, sont interdits les stockages à risque de pollution ou pouvant être entraînés par les inondations
- 2.6 Dans le secteur UYb sont interdites les activités lorsqu'elles présentent un risque pour la nappe aquifère.
- 2.7 Les occupations du sol non mentionnées à l'article 1

SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2 Par terrain, le nombre d'accès pour les véhicules (garages, stationnement, porte cochère, etc. ...) sera fonction de la longueur sur rue (L) de telle sorte que:
- Si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès est limité à 2, et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres.
 - Si L est supérieur à 30 mètres, un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3 Les débouchés sur la voie publique devront présenter une aire de 5 mètres de profondeur au minimum le long de la voie publique, avec une pente longitudinale maximum de 6%.
- 3.4 Le débouché se fera sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation en cas d'alternative possible.

3.5. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.
Notamment les aires de stationnement des poids lourds devront être dotés de système de dessableur d'hydrocarbure avant rejet dans le réseau
- 4.2. Les manipulations, transvasements et stockages de produits susceptibles de porter atteinte à la nappe phréatique et hydrominérale devront se faire sur des aires étanches dotées de dispositifs adaptés de rétentions.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

Toutes constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des voies au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement

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

7.1 Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une distance au moins égale à 5 mètres : une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Les bâtiments d'infrastructures, à moins de jouxter la ou les limites séparatives, doivent respecter en tout point une distance minimale de 1 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

La distance est portée à 10 mètres par rapport au périmètre de la zone.

7.2 Les constructions d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être autorisées en limite de propriété

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la propriété pour la première implantation puis 75 % dans le cadre des extensions.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions de toute nature est limitée à 14 mètres.

10.2 Des éléments techniques ponctuels pourront dépasser la hauteur maximale après étude d'insertion dans le site.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

BATIMENTS

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

CLOTURES

Les clôtures le long du domaine public ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation, elles seront constituées par des grilles à maille carrée rigide montées ou non sur un mur bahut de 0,60m au maximum.

Les clôtures sur limites seront constituées de grillage plastifié vert tendu entre poteaux métalliques scellés dans le sol ou sur une murette dont la hauteur n'excédera pas 0,50m.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.1 Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- par studio ou logement de 1 pièces : 1 emplacement
- par logement de 2 ou 3 pièces : 1,2 emplacements
- par logement de 4 ou 5 pièces : 1,4 emplacements
- par logement de 6 pièces et plus : 1,6 emplacements

Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales, etc...

2 emplacements par 100 m² de plancher hors oeuvre

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

1, 5 emplacements pour 10 sièges.

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente

Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors oeuvre : 2 emplacements

Lorsque ces établissements comportent plus de 200m² de surface de plancher hors oeuvre : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Etablissements industriels

Le nombre de places de stationnement devra être au moins égal au nombre de salariés en activité sur le site augmenté de la capacité d'accueil visiteurs et /ou clients

12.2 Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

3.1 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3.2 Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UC6, doivent être plantés.

3.3 La marge par rapport à la limite de zone est à planter d'arbres hauts et de taillis en limite de propriété.

3.4 Les aires de stationnement sont à planter, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

3.5 Les aires le long des voies de desserte sont à border d'une rangée d'arbres à haute tige implantés tous les 15 mètres à l'exception des surfaces de circulation constituant les accès à la parcelle considérée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Zone naturelle non encore équipée, réservée à l'urbanisation future.

Elle comprend le secteur NAa non viabilisé mais urbanisable immédiatement, réservé à l'habitation en usage dominant, le secteur NAb, de même vocation mais soumis aux risques naturels d'inondation, le secteur NAc à vocation touristique et de loisirs, le secteur NAd destiné à des opérations d'aménagement importantes notamment des ZAC, à dominante d'habitat.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1 En secteur NAa et NAd, toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article NA2 et correspondant à des utilisations de logement, hôtellerie et hébergement, activités tertiaires et de service.
- 1.2 L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect du paysage.
- 1.3 Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable:
 - Les démolitions
 - L'édification et la transformation des clôtures
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.4 Les opérations d'urbanisation autorisées au paragraphe 1.1 ci-dessus ne seront admises que dans la mesure où :
 - elles s'inscrivent dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble intéressant la totalité du secteur NAa et de plus pour le secteur NAd leur surface minimale porte sur quatre hectares et reprennent les principes d'aménagement et de distribution mentionnés à l'annexe 4
 - les équipements de la zone sont pris en charge par le constructeur ou le promoteur de l'opération.
- 1.5 Les transformations ou modifications qui sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toutes natures même s'il en résulte une extension mesurée.
- 1.6 Dans le secteur NAb, sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux de 1975, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les constructions n'accroissent pas les risques d'inondation pour les parcelles voisines
- 1.7 En NAc sont autorisées les constructions prévues dans la zone UG à condition de faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère. Le règlement de la zone UG leur est alors applicable.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites
- 2.2 L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières.
- 2.3 Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferraille et de matériaux.
- 2.4 Les nouvelles installations agricoles
- 1.5 Les nouvelles installations industrielles

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2 Par terrain, le nombre d'accès pour les véhicules (garages, stationnement, porte cochère, etc...) sera fonction de la longueur sur rue (L) de telle sorte que:
 - Si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès est limité à 2, et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres.
 - Si L est supérieur à 30 mètres, un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3 Les débouchés sur la voie publique devront présenter une aire de 5 mètres de profondeur au minimum le long de la voie publique, avec une pente longitudinale maximum de 6%.
- 1.5 Le débouché se fera sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation en cas d'alternative possible.
- 1.6 Le recul le long de la RD 68 de contournement de l'agglomération est de 70 mètres lorsque l'intégration dans le site des constructions n'est pas réalisée, s'appuyant soit sur la mise en œuvre de masques, soit sur la mise en œuvre d'une étude d'insertion dans le paysage, accompagnés de mesure d'atténuation du bruit émis par la voie.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain non bâti, issu d'une division de propriété de moins de 10 ans est inconstructible si sa superficie est inférieure à 500 m². Ce minima ne s'applique pas dans le cas d'une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

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

Toutes constructions nouvelles, y compris les garages doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies, au moins égale à 5 mètres, sauf dans le secteur NAa où ce recul est de quatre mètres.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

La construction en limite de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les propriétaires sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs ou mitoyens, de hauteur sensiblement égale.
- Lorsqu'une construction nouvelle doit s'appuyer à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire et à condition que dans les limites autorisées par l'article NA 10, la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.
- Lorsque la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 3,50 mètres. En cas de recul de cette construction par rapport à la limite de propriété, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire devra être au moins égale à 3 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NAa, pour la partie de terrain située hors d'une la bande de 15 mètres longeant l'alignement le long des voies, les constructions ne doivent pas présenter une emprise dépassant 50 % de la superficie de ce terrain.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes:

10.1 HAUTEUR MAXIMUM

10.1.1 Elle ne peut dépasser 6 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel. Cependant, dans le secteur NAa, dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement le long de la voie, elles sont calculées par rapport au niveau de la voie.

10.1.2 Il n'est pas fixé de hauteur maximale dans le secteur NAc

10.1.3 Des hauteurs supérieures peuvent être admises:

- Ponctuellement pour les éléments techniques ou décoratifs, après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement.
- Pour les constructions destinées au service public sous réserve de ne pas dépasser de plus de trois mètres les hauteurs définies à l'article NA10.1.1
- Pour les constructions existantes lorsque les travaux portent sur l'aménagement, la restructuration ou l'entretien de l'existant.
- Si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.

10.2 GABARIT EN BORDURE DE VOIE

- 10.2.1 La hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé. (H=L)
- 10.2.2 Lorsque la construction est érigée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est régie par la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres à compter du carrefour.
- 10.2.3 Des lucarnes peuvent faire saillie par rapport au gabarit défini ci-dessus dans la hauteur d'un seul étage. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 Bâtiments**

L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes tant pour les proportions que pour les matériaux et le rythme des façades.

Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.2 Clôtures

La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- Sur rue elles devront constituer une continuité du bâti.
- Sur limites séparatives, leur hauteur est limitée à deux mètres.

11.3 Remblais

Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15% à compter du terrain naturel.

Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

- 12.1 Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit:

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

Collectifs	Habitations individuelles
par studio ou logement de 1 pièces : 1 emplacement	2 places par habitation dont une dans la construction, l'autre extérieure dans la propriété.
par logement de 2 ou 3 pièces : 1,2 emplacements	
par logement de 4 ou 5 pièces : 1,4 emplacements	
par logement de 6 pièces et plus : 1,6 emplacements	

Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales, etc...

2 emplacements par 100 m² de plancher hors oeuvre

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

1, 5 emplacements pour 10 sièges.

Hôtels et restaurants

7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant

- 12.2** Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit :
La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.
Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.
- 12.3** Le nombre minimum des emplacements de stationnement est déterminé comme suit :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations:
- Soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
 - Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans au moins, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1** Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.
- 13.2** Pour les constructions à usage unique d'habitation, la superficie des espaces libres à aménager en espaces verts, aires de jeu et d'agrément sur le terrain, à l'exclusion des aires de stationnement des véhicules, ne peut être inférieure à 40% de la superficie de ce terrain. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre.
- 13.3** Pour les lotissements de plus de 2000 m², un espace commun d'accès public de 5% de la surface de l'opération sera aménagée en aire de jeux et en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,4 dans le secteur NAa et NAb, sans limite en secteur NAc

Le coefficient d'occupation des sols n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Zone de richesse naturelle réservée aux activités, exploitation et installations à l'agriculture, l'élevage, etc... Elle comprend les secteurs :

Nca Permettant les constructions à vocation agricole

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admis :

- Les abris de jardin d'une surface maximum de 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Les transformations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés de toutes natures
- Les équipements d'infrastructure
- Les équipements publics

1.2 Dans le secteur Nca,

- Les constructions à usage agricole ainsi que les habitations directement liées et nécessaires à ces activités.
- Les constructions à usage d'habitation seules, doivent être implantés dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants, à vocation uniquement agricole.
- Les installations classées, liées au caractère de la zone, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les sites et les paysages.

1.3 Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable:

- Les démolitions
- L'édification et la transformation des clôtures
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus en particulier les lignes aériennes électriques et les installations classées, incompatibles avec le caractère de la zone.

Les stockages pouvant être entraînés par les eaux d'inondation dans le secteur NCa

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès est interdit sur la déviation du CD 429 ainsi que sur le CD 429 non destiné à être dévié.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services compétents pour la voirie considérée en fonction des critères de sécurité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

Toutes constructions nouvelles ou installations nouvelles doivent être implantées à une distance des voies au moins égale à :

Sur déviation du CD 429 et CD 429 non dévié : 100 m de l'axe

Autres voies : à 10 mètres de l'alignement

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum des limites de propriétés

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments ; cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3,50 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus bas du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

La surface d'un abri de jardin ne devra pas être supérieure à 20 m².
Pas de prescriptions pour les autres constructions

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 8 mètres, dans le secteur Nca pour toutes superstructures techniques comprises (cheminées etc...)
- 9 mètres pour les habitations
- 2,50 mètres pour les abris de jardin

La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point d'implantation le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions ou ensembles de constructions devront s'adosser sur au moins deux de leurs côtés contre un écran végétal dont la hauteur devra être adaptée à la hauteur des constructions

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

Zone naturelle non équipée et non destinée à l'être, qu'il convient de protéger :

- en raison de la qualité du site (zone en majeure partie boisée)
- en raison des risques d'inondation

Elle comprend les secteurs :

- NDa à vocation touristique et de loisirs.
- NDb à vocation boisée classée à protéger
- NDc à vocation de camping
- NDd soumis aux risques naturels d'inondation.
- NDe à vocation touristique et de loisirs soumise à des risques naturels d'inondation

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt et à l'exercice d'activités récréatives liées à la forêt.
- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés.
- Les équipements d'infrastructures et leurs annexes techniques.
- Les bâtiments et installations nécessaires à la prévention et au contrôle des risques.
- Dans les espaces verts urbains ou périurbains, ouverts au public, les aménagements destinés à améliorer la qualité de ces espaces, dans leur fonction de lieux de détente et de loisirs.

1.2 Dans le secteur NDa et NDd, les équipements à vocation touristique, de loisirs, d'hôtellerie,

1.3 Dans le secteur NDc et NDe, les équipements à vocation de camping et de caravaning.

1.4 Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable:

- Les démolitions
- L'édification et la transformation des clôtures
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.5 Toutes les constructions dans la zone ND et ses secteurs devront faire l'objet d'une étude d'insertion dans le paysage en recherchant les solutions d'impact minimum.

- 1.6** Dans le secteur NDd, sont autorisées les constructions, les reconstructions et les modifications de destination des locaux à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux de 1975, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les constructions et installations n'accroissent pas les risques d'inondation pour les parcelles voisines.
- 1.7** Dans le secteur NDe, sont autorisées les constructions, les reconstructions et les modifications de destination des locaux autorisées dans le secteur NDc, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux de 1975, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les constructions et installations n'accroissent pas les risques d'inondation pour les parcelles voisines.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les autres occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 ci-dessus.
- L'extension des aires de stationnement est interdite. La modification des aires existantes devra se faire avec le souci de l'intégration dans le paysage en traduisant la dominante végétale dans l'aménagement

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies privées ouvertes aux véhicules motorisés doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

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

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

Sauf indications contraires portées aux plans, les constructions doivent être édifiées au minimum à 10 mètres des voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Le recul le long de la RD 429 est de 75 mètres lorsque l'intégration dans le site des constructions n'est pas réalisée, s'appuyant soit sur la mise en œuvre de masques, soit sur la mise en œuvre d'une étude d'insertion dans le paysage, accompagnés de mesures d'atténuation du bruit émis par la voie.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété ou à une distance de la limite de propriété égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres

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

Néant.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra pas dépasser 1% de la surface du terrain assise de la demande d'autorisation, lorsque cette surface a une superficie de moins de 5 ha et 0,2% pour les autres cas.

Toutefois, lorsque la distance par rapport à un bâtiment existant est inférieure à 20 m, l'emprise de construction pourra être portée à 50% de la surface du terrain.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur ND_b et ND_c et ND_d, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au total.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2 Les implantations rechercheront dans la mesure du possible à éviter les espaces découverts en leur préférant les espaces plantés ou à défaut leur adossement à des écrans végétaux.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Il est interdit de créer de nouvelles aires de stationnement dans le secteur ND_a, sauf à les intégrer dans le loti.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.