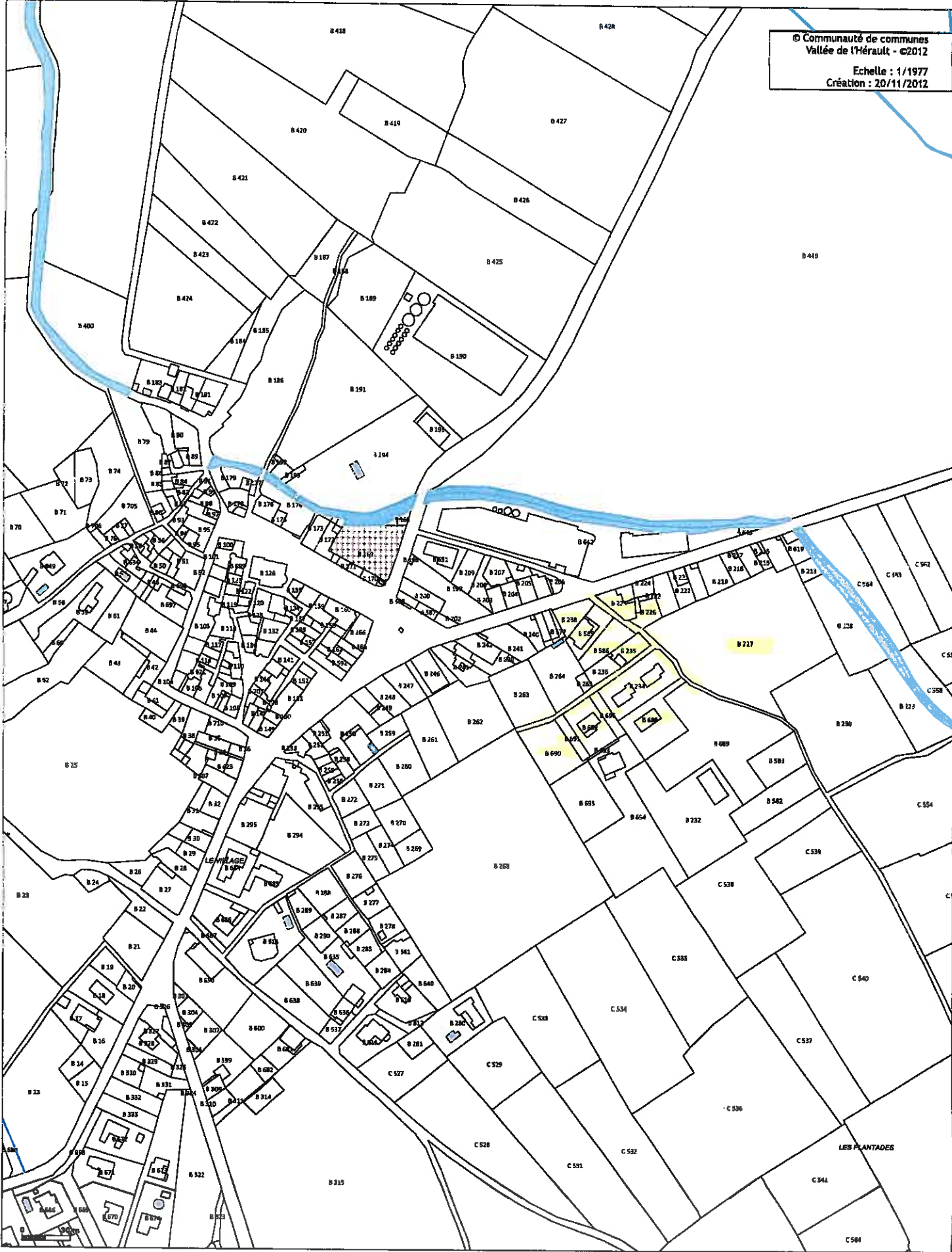


② PLAN DE SITUATION 2.1



VALLÉE DE L'HERAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

© Communauté de communes
Vallée de l'Hérault - ©2012
Echelle : 1/1977
Création : 20/11/2012



Département :
HERAULT

Commune :
SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/11/2012
(fuseau horaire de Paris)



Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

PLAN DE SITUATION 2.2

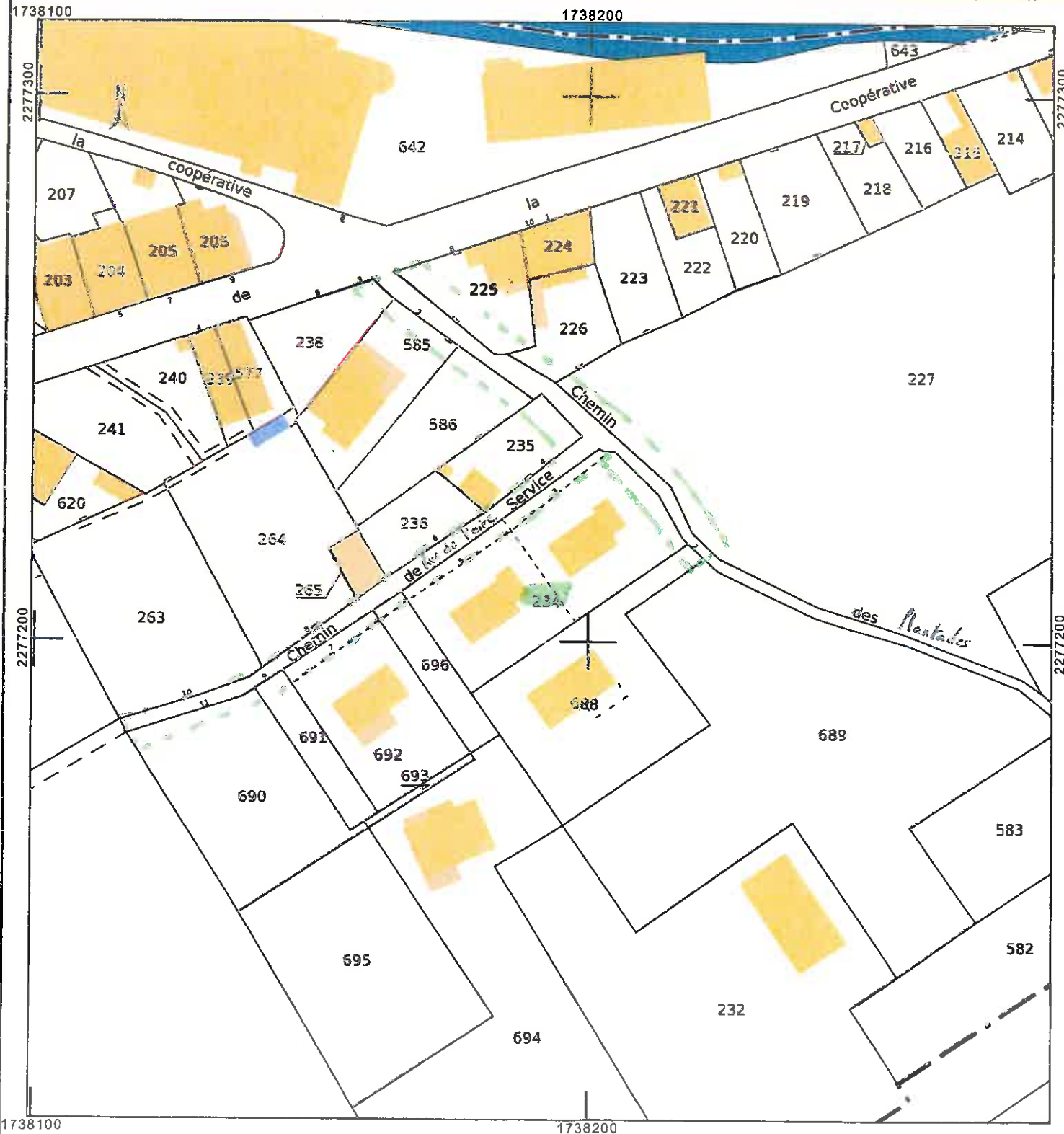
LEGENDE

 Périmètre de l'opération (indicatif)
 Parcelle concernée par l'expropriation

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Montpellier 2
Centre administratif CHAPTAL BP 90003
34953
34953 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DUP Saint saturnin de Lucian

— Emplacement projet



PLAN DE SITUATION 2.4

— Emplacement projet







8



7



6



5



A1

A2

B1

B2



A3



A5



A2



A4



8v



19



16



11



21



22



23



24



28



28



25



25



29



30

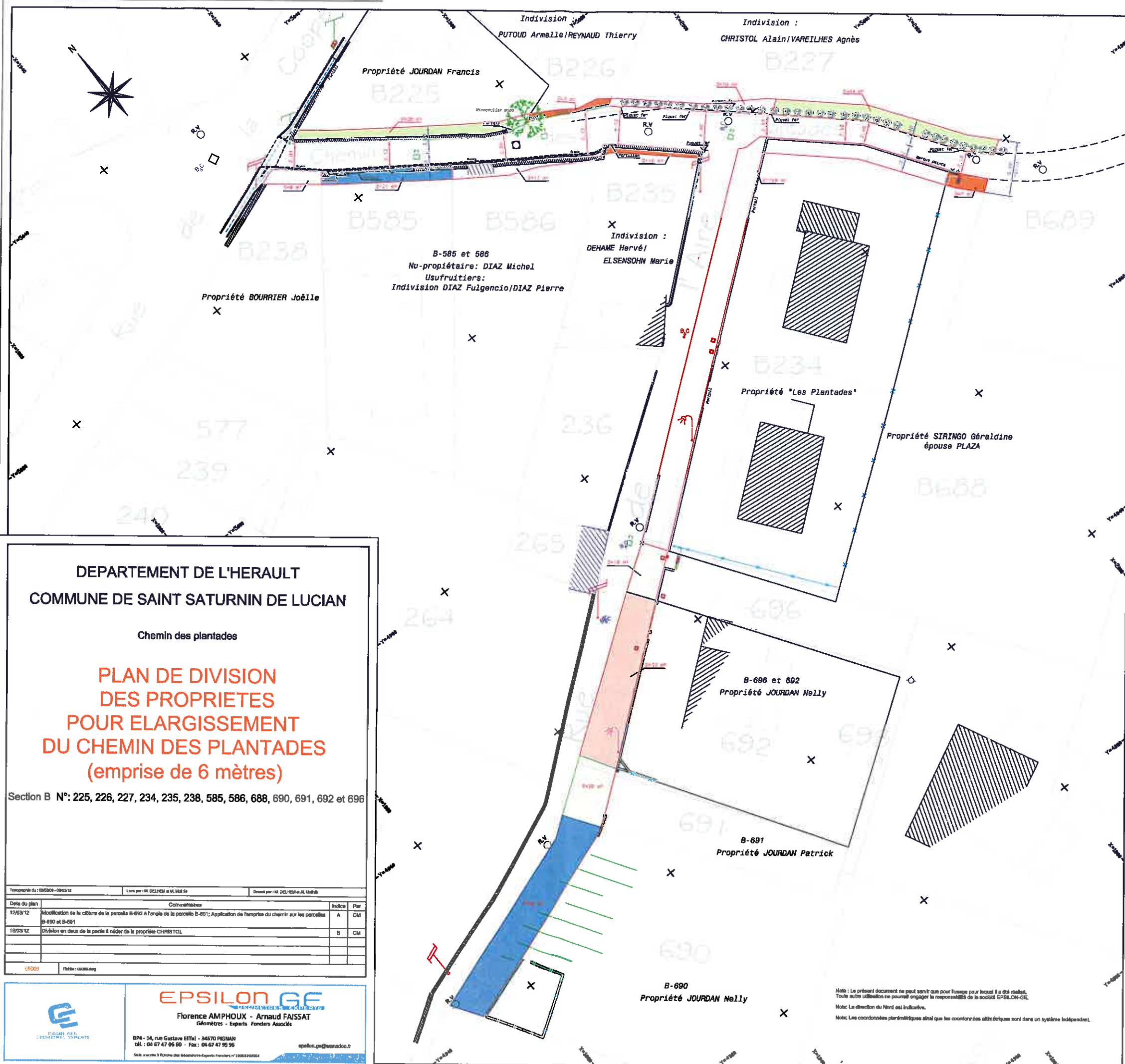


31



32





DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE SAINT SATURNIN DE LUCIAN

Chemin des plantades

**PLAN DE DIVISION
DES PROPRIETES
POUR ELARGISSEMENT
DU CHEMIN DES PLANTADES
(emprise de 6 mètres)**

Section B N°: 225, 226, 227, 234, 235, 238, 585, 586, 688, 690, 691, 692 et 696

Date du plan	Commis/é	Indice	Par
12/03/12	Modification de la clôture de la parcelle B-692 à l'angle de la parcelle B-691; Application de l'emprise du chemin sur les parcelles B-690 et B-691	A	CM
10/03/12	Division en deux de la parcelle à côté de la propriété CHRISTOL	B	CM

EPSILON GE
Florence AMPHOUX - Arnaud FAISSAT
Géomètres - Experts Fondateurs Associés

BP4 - 34, rue Gustave Eiffel - 34570 PIGNAN
tél. : 04 67 47 06 60 - Fax : 04 67 47 95 96
epsilon.ge@wanadoo.fr

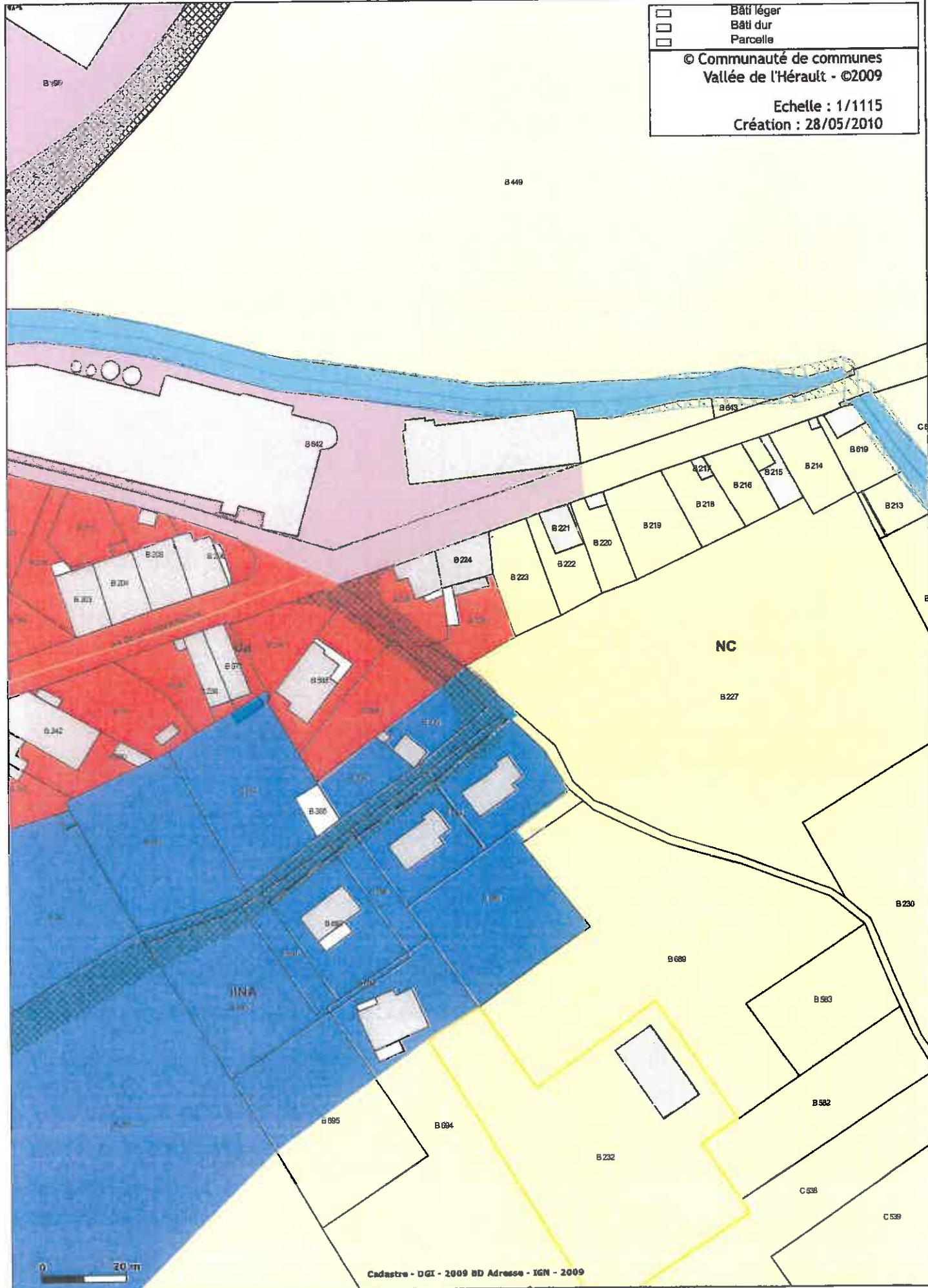
Notes : Le présent document ne peut servir que pour usage pour lequel il a été réalisé.
Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société EPSILON GE.
Note: La direction du Nord est indicative.
Note: Les coordonnées planimétriques ainsi que les coordonnées altimétriques sont dans un système indépendant.



	Bâti léger
	Bâti dur
	Parcelle

© Communauté de communes
Vallée de l'Hérault - ©2009

Echelle : 1/1115
Création : 28/05/2010



0 20 m

⑥ REGLEMENT POS ZONES Ua, II NA et NC

Commune de Saint-Saturnin-de-Lucian

Plan d'Occupation des Sols

3 ^{ème} Modification	Septembre 2005			5 Janvier 2006
2 ^{ème} Modification	Octobre 1999			
1 ^{ème} Modification	Mars 1998			4 septembre 1998
ELABORATION	Juin 1992	9 Juillet 1992	3 Novembre 1992	4 Mars 1993
PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRETE arrêtant le projet	PUBLICATION	APPROBATION

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles

Annexes

Emplacements réservés

Servitudes d'utilité publique

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Conformément à l'article R123.6 du Code de l'urbanisme ils constituent avec le plan ND II.1, le plan d'occupation des Sols de SAINT SATURNIN

Le premier plan à l'échelle du 1/10 000 couvre l'ensemble du territoire communal. Le second à l'échelle du 1/2500 concerne la partie agglomérée de la commune, et l'ensemble du territoire communal.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou règlements relatifs à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal

- les articles LIII-9, LIII-10, L421-4, RIII-2, RIII-3, RIII-3.2, R111.14, RIII-14.2, RIII-15 et R111.21 du code de l'urbanisme.
 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe
 - les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L315.4 du code de l'urbanisme.
 - les articles du code de l'urbanisme concernant les périmètres sensibles
- La loi N° 64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques

Article 3 - Division du territoire en zones

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- * La zone UA
- * La zone UD

La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- * Les zones NA
- * La zone NC
- * La zone ND

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de constructions valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous.

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende :

Indice a : Secteur Inondable A

NEANT SUR LA COMMUNE

Indice b et c : Secteur Inondables B et C

NEANT SUR LA COMMUNE

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.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la commission départementale d'urbanisme éventuellement après enquête publique pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du présent règlement.

ANNEXE A L'ARTICLE 3 du TITRE I

Définition des zones non aédificandi des cours d'eau permanents ou temporaire de la commune

Les bandes de terrains visés à l'article 3 du titre I et dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
Cours d'eau faisant l'objet de disposition spécifiques		
• L'Argentière	20 mètres	10 m de l'axe
• L'Arnoux	14 mètres	7 m de l'axe
Pour les autres cours d'eau	4 m du haut des berges	Cours permanents ou temporaires

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone U

Il s'agit d'une zone urbaine équipée correspondant :

- au centre de village (secteur UA)
- à son extension récente (secteur UD)

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Elle est définie en fonction du site, des contraintes naturelles mais principalement en raison de la proximité des services publics et des possibilités de raccordement aux divers réseaux.

Section I - Nature de l'occupation du sols

Article U1 - Occupations ou utilisations du sols admises

§ 1 - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Si les constructions à usage d'habitation de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

- * Les lotissements

§ II - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

* Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

-que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

* Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Article U2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

* Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.

- * les campings

- * les terrains de stationnement des caravanes

- * les parcs résidentiels de loisirs

*les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussement qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

*les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception de ceux visés à l'article précédent.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article U3 - Accès et voirie

§ 1 - Accès

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

*Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

§ II - Voirie :

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article U4 - Desserte par les réseaux

§ I - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement. Ce raccordement doit être réalisé par gravité; le relevage individuel est interdit

Eaux pluviales :

. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télécommunications, doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article U5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- Dans le secteur UA :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

- Dans le secteur UD :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

SECTEUR UA :

1°) Sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement les constructions doivent soit jouxter la limite séparative soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2°) Au-delà de cette profondeur de 15m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- . si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4m.
- . si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- . si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

SECTEUR UD :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- . si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4m.
- . si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.

si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article U9 - Emprise au sol

Sans objet

Article U 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en secteurs n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions en zone UA est de 12m afin de conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existant à proximité.

En zone UD la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Article U 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Article U12 - Stationnement

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : . au moins 2 places de stationnement par logement

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles ci-dessus pourront être adaptées

Article U13 - Espaces libres, collectifs et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Section III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

En secteur UA : SANS OBJET

En secteur UD : 0,30

Article U15 - Dépassement du C.O.S

le dépassement du C.O.S est interdit sauf dans le cas d'adaptations mineures résultant de l'application de l'article 4 du titre I.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I b - Dispositions applicables à la zone II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Cependant une urbanisation immédiate, anticipant sur la réalisation par la commune des équipements publics est admise sous conditions.

Article II NA 1 Occupations du sol admises

§ I - Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après :

- L'aménagement des bâtiments existants
- L'extension mesurée des bâtiment existant
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- La construction à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services et les lotissements.
- les installations classées sous réserve des conditions fixées en § II ci-après

§ - II Toutefois, les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à conditions :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avère le milieu environnant les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations de sol ci-dessus mentionnées ne sont autorisées que sous réserve que les propriétaires des unités foncières concernées règlent entre eux globalement et par acte authentique, le problème de la desserte viaire des unités foncières.

Toute opération devra obligatoirement s'intégrer au schéma d'aménagement du secteur établi par la commune.

Article II NA 2 - Occupations et utilisations du sols interdites

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

Article II NA 3 - Accès et voirie

§ 1 - Accès

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

*Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables,

les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation, peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

§ II - Voirie :

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc

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

Article II NA.4 - Desserte par les réseaux

Tous les raccordements aux réseaux publics sont à la charge exclusive du propriétaire.

§ I -Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement au réseau public d'assainissement. Ce raccordement doit être réalisé par gravité; le relevage individuel est interdit.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

§ Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation, doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupés doivent être réalisés en souterrain.

Article II NA.5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La surface minimale des parcelles ainsi créées est de 800 m².

Article II NA.6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

- lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Article II NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération,

- lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4,00m et 10m de longueur mesurée le long de la limite séparative,

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,

- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article II NA. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture $L = H/2$

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garage dans la limite de 4,00m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article II NA.9 - Emprise au sol

Sans objet

Article II NA 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article II NA 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Article II NA.12 - Stationnement

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement

par logement

2 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article II NA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libre et de jeux.

Article II NA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article IINA I, le COS est fixé à 0,30.

Article II NA.15 - Dépassement du C.O.S

Le dépassement du COS est assorti du versement de la participation prévue à l'article L332.1 du Code de l'Urbanisme. (Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R332.1 à R332.14 du même code).

raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives ou clôture destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Article IV NA. 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à 0,50.

Article IV NA.15 - Dépassement du C.O.S

Sans objet

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

Article NC 1 - Occupation et utilisation du sol admise

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * l'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher hors oeuvre existante
 - *Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement de récolte, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation
 - *les installations et dépôts classés ou non directement liés à l'activité agricole
 - *le campings à la ferme, les aires naturelles de camping, et en extension du corps d'habitation de l'exploitation
 - *les bâtiments dont la construction est imposée par la réglementation spécifique et qui sont nécessaires au fonctionnement des services communs et sanitaires de terrains de campings existants sous réserve qu'il n'y ait aucune augmentation de la capacité d'accueil de ces terrains de campings et de caravanes,
 - * les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole
 - *Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement d'une exploitation agricole
 - *les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le schéma Départemental
 - *les équipements d'utilité publique

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment, les lotissements, les constructions à usage d'habitation les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites " maisons mobiles".

ARTICLE NC 3 - Accès et voiries

§ 1- Accès

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

*Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

*La construction sera interdite si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

§ II - Voirie :

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc....

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 réseaux

Tous les raccordements aux réseaux publics sont à la charge exclusive du propriétaire.

§ - 1 EAU:

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ - 2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement doit être réalisé par gravité; le relevage individuel est interdit.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement de ces eaux, provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées, doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En l'absence de caniveaux ou fossés, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

§ - 3 ELECTRICITE TELEPHONE TELEDISTRIBUTION.

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télécommunications, doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

Les constructions mentionnées à l'article NC 1 doivent être édifiées sur des terrains d'au moins un hectare de superficie.

Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies

Article NC 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article NC 8 - Emprise au sol

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article NC 9 - Emprise au sol

sans objet

Article NC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres; elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article NC 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Article NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NC 13 - Espaces boisés classés - Espaces libres et plantations

Sans objet

Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article NC 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet