2 ZONE Ah1

La zone A comporte une sous zone dénommée **Ah1** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.

ARTICLE Ah1 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit

La création d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un secteur d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture ou l'extension de toutes carrières, gravières et de mines,

Le stationnement de caravanes sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ah1

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ah1 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Généralités

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 18 mois à compter de la date d'ouverture du chantier.

2.2 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions (hors bâtiments annexes) d'une emprise au sol maximale de 120 m², toutes extensions comprises, et sous réserve de ne pas réduire les interdistances avec tout bâtiment et installation d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire.

Les piscines individuelles privées

2.3 Les nouveaux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes liés aux habitations.
Ils seront implantés à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.

La création d'une nouvelle annexe aux constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doit pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

2.4 Les constructions existantes :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

L'extension ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol, cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation de ce PLU.

L'extension des annexes des constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doit pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

ARTICLE Ah1 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Toute création d'accès est interdite sur les RD 773 et RD 164.
Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis une piste cyclable, un sentier piéton, un chemin de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

ARTICLE Ah1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou au réseau associatif d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements ou raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Toute opération d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 2 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement est conforme aux normes par la réglementation en vigueur.
La mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE Ah1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAIN

Abrogé

ARTICLE Ah1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

6.1.1 Règles générales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 100 m pour l'habitat et 50 m pour les autres constructions (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 164
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 35, 124, 324

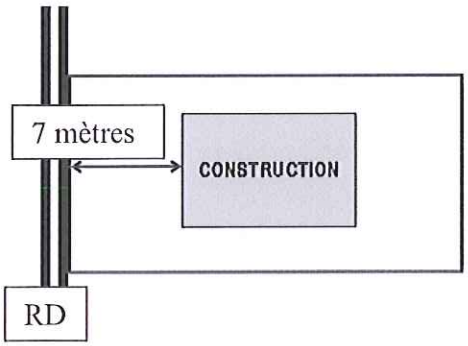
6.1.2 Dérogations à ces règles

Aucune règle alternative ne peut être mise en place pour l'implantation de construction par rapport à la voirie départementale, à l'exception des cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisés sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.

Lorsque le projet de constructions est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale

Implantation d'une construction nécessaire à l'exploitation, à la gestion de la voirie et des réseaux

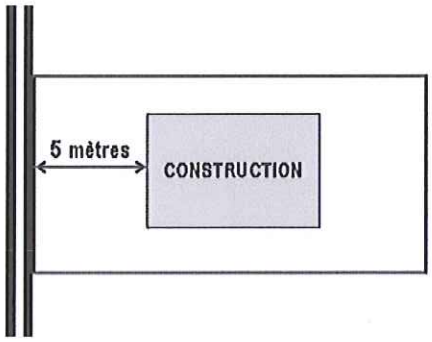


6.2 Implantation par rapport aux autres voies

6.2.1 Règles générales

Hors voie départementale, les constructions admises dans la zone seront implantées retrait de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies, de l'emprise publique et réseaux divers

Implantation de la construction en retrait



6.2.2 Dérogations à ces règles

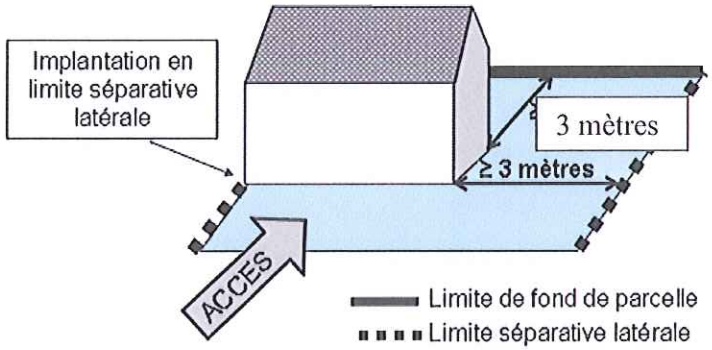
Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

ARTICLE Ah1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

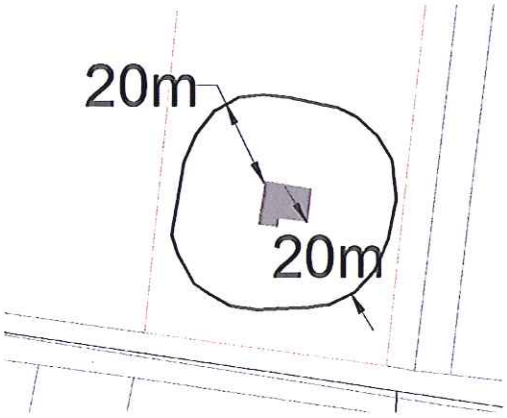
Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative.



Toutefois l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ah1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.



ARTICLE Ah1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des nouvelles constructions (hors bâtiments annexes) est limitée à 120 m².

La création ou l'extension des bâtiments annexes aux habitations (hors emprise d'une piscine) ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.

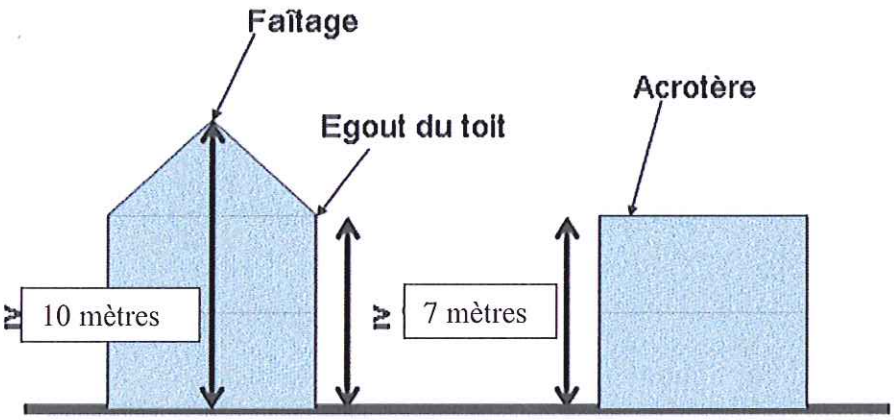
L'extension des constructions existantes ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol, cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ah1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Habitations existantes, extensions des habitations existantes, nouvelles habitations, nouvelles constructions	7.00 m	10 m	7.00m
Constructions collectives	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10.00m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle

Exemple de hauteur pour les constructions individuelles



La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée

ARTICLE Ah1 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.
Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

A l'exception des vérandas, les extensions des constructions devront être réalisées dans des matériaux d'aspect identique à la construction.

Constructions nouvelles, extensions et constructions d'annexes
Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.
Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.
La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage.

Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti présentant une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

Clôture :

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m.

En façade, les clôtures pleines occultantes sont interdites.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah1 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ah1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.
Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE Ah1 14 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

ARTICLE Ah1 15 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière