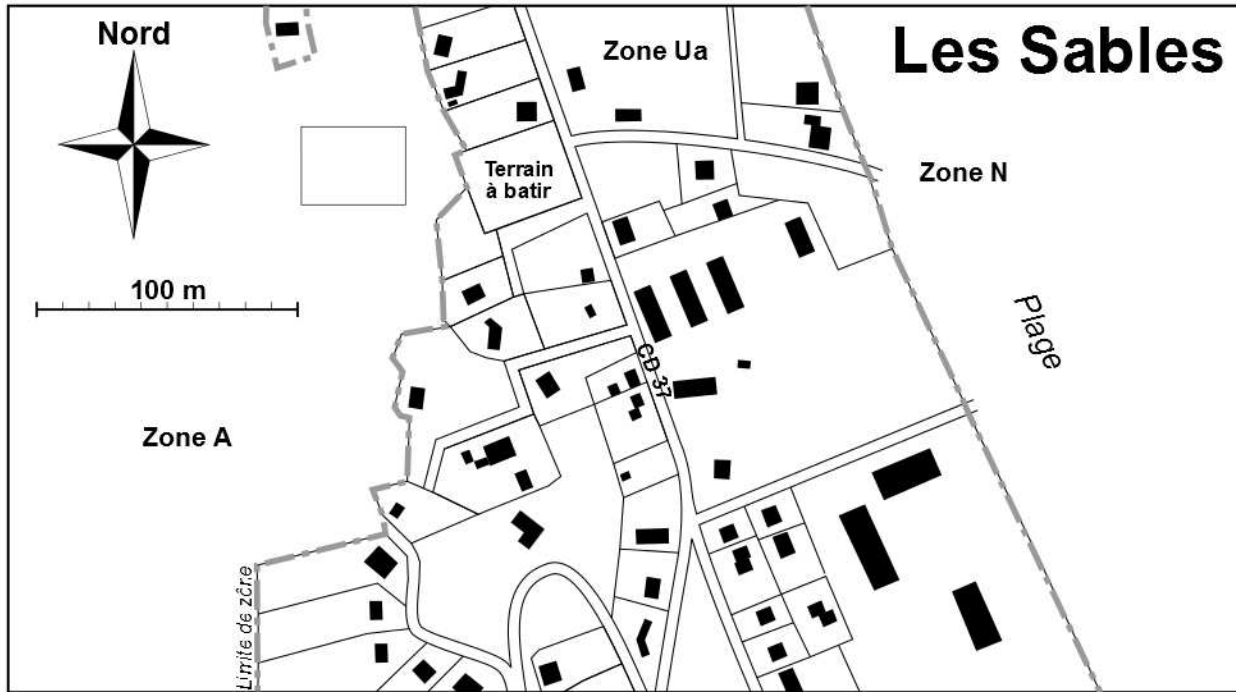


Présentation du projet

Plan de situation

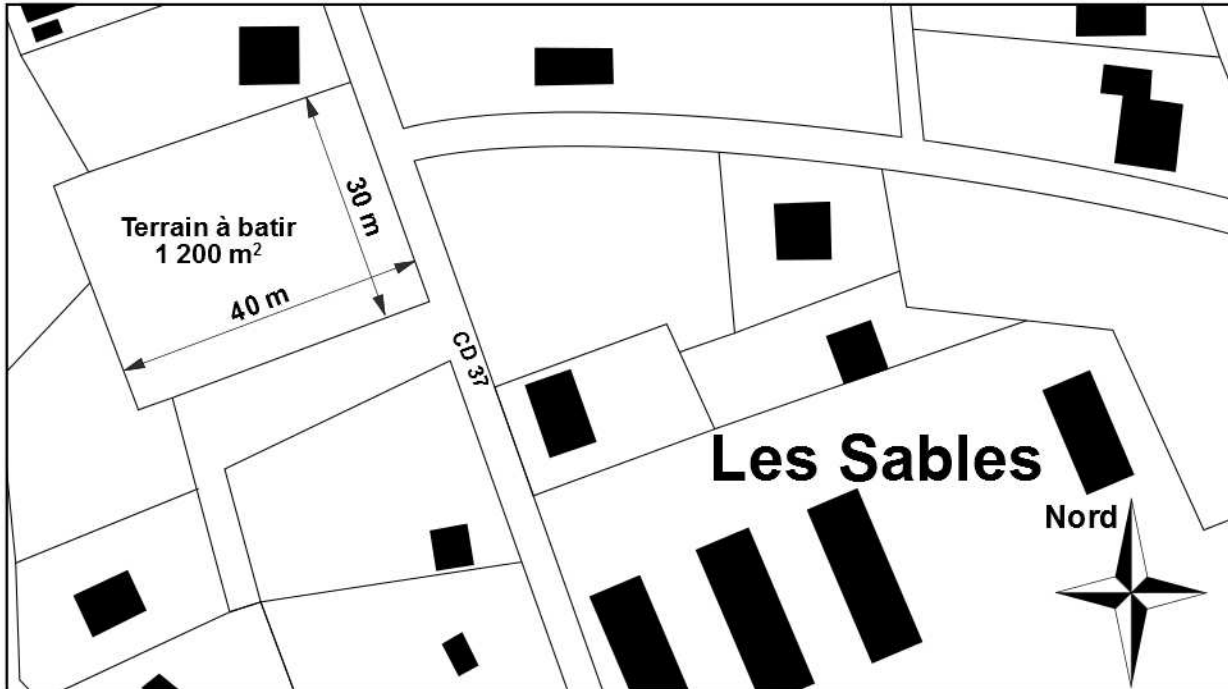


Vue aérienne

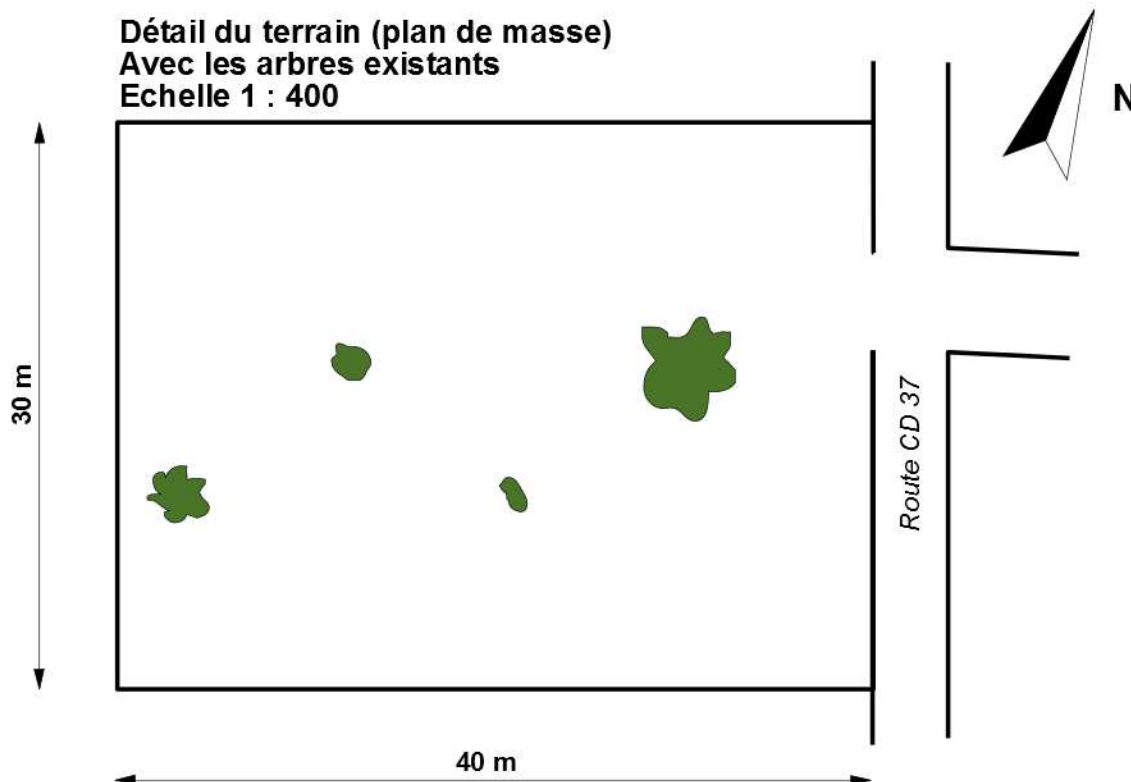


Présentation du projet

Détail du plan de situation - Zone Ua



Détail du terrain (plan de masse)
Avec les arbres existants
Echelle 1 : 400



Extraits du règlement d'urbanisme - Commune de "Les Sables"

Dispositions générales

Le règlement PLU (Plan Local d'Urbanisme) définit les règles d'occupation des sols.

Le PLU divise le territoire de la commune en différentes zones selon leur destination :

- Les zones agricoles qui ne peuvent recevoir que des constructions liées à cette activité. Elles sont repérées par la lettre **A** sur les documents graphiques.
- Les zones naturelles à protéger. Toutes constructions y sont interdites. Elles sont repérées par le sigle **N** sur les documents graphiques.
- Les zones urbaines équipées (Voies d'accès avec réseaux). Elles sont repérées par le sigle **Ua** sur les documents graphiques.
- Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (terrains non équipés ou partiellement équipés). Elles sont repérées par le sigle **Ub** sur les documents graphiques.

Zone Ua

- Vocation de la zone

Cette zone se caractérise par un habitat dispersé sur des terrains de surfaces moyennes.

Elle a vocation à accueillir les programmes diversifiés des centre-bourg, notamment en matière d'habitat, d'activité économique et d'équipements collectifs.

- Occupations et utilisations interdites

- * Les installations de camping et les stationnements de caravanes en pleine air.
- * Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage.
- * L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- * Les nouveaux établissements industriels classés, soumis à une autorisation préfectorale.

- Utilisations soumises à des conditions particulières

- * Les constructions à usage commercial ou artisanal sont autorisées à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage.
- * Les équipements collectifs et les locaux techniques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage et à l'environnement.

- Conditions d'occupation des sols

- * **Accès** : Pour être constructible, une unité foncière (terrain) doit avoir accès à une voie publique ou privée qui satisfasse aux exigences en matière de sécurité, lutte contre l'incendie, etc.
- * **Voirie** : les accès sur les voies publiques doivent être aménagés pour éviter tout danger pour la circulation générale.
- * **Eau potable** : toute construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable.
- * **Assainissement** : toute construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement. Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle. L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés est interdite.
- * **Electricité, téléphone, télévision** : Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.
- * **Superficie minimale des terrains** : la superficie minimale d'une parcelle est fixée à 500 m².
- * **Implantation des constructions par rapport aux voies** : En bordure de voie, les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimal de 5 m.
- * **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** :
 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimum de 2 m de la limite séparative lorsqu'elles ne comportent aucune ouverture.
 - Les constructions doivent être en retrait de 4 m minimum lorsqu'elles ne comportent pas d'éclairage principal (châssis fixes, verres translucides).
 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m de la limite séparative lorsqu'elles comportent des ouvertures d'éclairage principal.
- * **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : les constructions seront implantées en respectant la distance minimum de 2,40 m entre chaque unité d'habitation.
- * **Emprise au sol des constructions** : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
- * **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : 0,25 (la surface totale de planchers couverts ne doit pas dépasser 25 % de la surface du terrain).
- * **Hauteur des constructions** : la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au sol naturel ne doit pas excéder 6,50 m. La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 m celle de l'égout du toit.
- * **Stationnement** : lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées des aires de stationnement en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- habitat individuel : 2 places par logement,
- habitat collectif : 1 place pour les studios, 2 places pour les 2 pièces et plus

Matrice pour le projet d'aménagement du terrain - Echelle 1 : 200

Plan de masse avec les arbres existants
Echelle 1 : 200

Route CD 37

