

VILLIERS SAINT GEORGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

URBANISME **FARHI ALEXANDRINE**

Impasse de la Forge 77550 REAU
Tel : 01.60.60.87.98

Courriel : farhi.urbanisme@free.fr
Site : <http://urbanisme.farhi.free.fr>

Etabli le 13 février 2009

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. rappels	3
2. DISPOSITIONS thematiques	6
3. DISPOSITIONS specifiques a la zone UA	8
4. DISPOSITIONS specifiques a la zone UB	13
5. DISPOSITIONS specifiques a la zone Ux	18
6. DISPOSITIONS specifiques a la zone 1AUx	21
7. DISPOSITIONS specifiques a la zone 2AUB et 2AUX	24
8. dispositions spécifiques a la zone A.....	26
9. dispositions spécifiques a la zone N	29
10. DISPOSITIONS specifiques a la zone NA et Nb.....	31

1. RAPPELS

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs de dispositions thématiques.

Le présent document écrit comprend :

1. **Tout d'abord, les règles applicables à des secteurs thématiques figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.
2. **Les règles de chaque zone délimitée aux documents graphiques, selon 14 articles :**
 - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
 - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises
 - ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
 - ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
 - ARTICLE 5 - Superficie des terrains
 - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
 - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
 - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
 - ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
 - ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations
 - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

LES PRINCIPALES AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent P.L.U. Elles s'imposent au présent règlement.

2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U.

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U, plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R 111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité ou à la sécurité publique.**

- R 111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**.
- R 111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R 111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**.

3. Certains articles des législations suivantes :

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- Le code du patrimoine,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation sur l'archéologie préventive,
- La législation sur l'activité commerciale...

MODALITES D'APPLICATION

Dans le corps du règlement les termes définis ci-après figurent avec un astérisque*.

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les constructions, voies, passages communs "existants" sont ceux qui à la date d'approbation du présent P.L.U., sont existants ou en cours de réalisation.
- 3- Les dispositions du présent PLU 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.
- 4- Lorsqu'un bâtiment ou une installation existant n'est pas conforme aux articles 3 à 14 définis par le présent PLU, les travaux ou aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment ou l'installation existante.
- 5- Le changement de destination de bâtiment ou installation non conforme aux articles 3 à 14 définis par le présent PLU, est autorisé s'il est admis aux articles 1 et 2 de la zone.
- 6- La "hauteur" d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre :
 - le niveau le plus haut (cheminées et ouvrages techniques exclus)
 - et le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage. Dans le cas où un bâtiment présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour le bâtiment dans son ensemble.
- 7- Les "activités économiques" sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, (artisanat, industrie, commerces, services, bureaux). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières et les services publics ou d'intérêt collectif qui sont règlementés distinctement.
- 8- Est dénommée « voie », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation automobile, en état de viabilité.

- 9- Est dénommé "passage commun" un espace privé qui est :
- soit non ouvert à la circulation automobile publique
 - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie.
- 10- L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant réglementer l'implantation par rapport :
- « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques
 - « aux emprises publiques » ne constituant pas une voie.
- 11- Pour l'application des articles 6, 7 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 12- Les "extensions modérées" sont les créations de SHOB (surface hors œuvre brute) qui n'excèdent pas 50 % de la surface hors œuvre nette existante.
- 13- Une "baie" est une ouverture en mur ou en toiture qui est située à moins de 1,90 m du plancher (de rez-de-chaussée ou d'étage) et est soit ouvrante, soit en verre transparent.
- 14- Les "annexes" sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non ; elles comprennent entre autre :
- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique*, ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...
 - une piscine non ouverte au public, couverte ou non.
- 15- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

2. DISPOSITIONS THEMATIQUES

Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

- Ils doivent être protégés et conservés,
- Ils ne constituent pas des boisements à créer,
- Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

Les demandes de défrichement sont irrecevables.

LES ESPACES BOISES PROTEGES

Les espaces boisés protégés doivent être conservés en terme de surface, mais ils peuvent être modifiés en tout ou partie. Le défrichement est autorisé à condition qu'il soit compensé par un boisement de surface équivalente attenant au massif ou reconstituant un bosquet.

LES SECTEURS DE RISQUE DE POLLUTION

Sont interdites :

- les installations nécessitant des affouillements ou terrassements,
- les installations accueillant du public,
- les extensions de constructions existantes,

SUR LES EDIFICES A PROTEGER

Ces bâtiments, localisés au document graphique sous le vocable « édifices à protéger » ou « bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial » sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de l'édifice est interdite.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment.

Généralités

Les extensions doivent être de facture contemporaine au bâtiment.

Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Les ornements maçonnés traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Aspect des façades des constructions

Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements...) existantes doivent être conservées ou remplacées. Les faïences doivent être conservées.

Aspects des ouvertures

Les ouvertures nouvelles ne sont autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnement originel des percements.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation principale de la zone (à savoir l'habitat, les équipements et les activités de centre bourg) et :

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication,
- Les activités économiques* soumises au régime de l'autorisation préalable au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.

UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admis :

- Les habitations et les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les activités économiques*, soumises ou non au régime de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que :
 - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative,
 - ces activités ne soient pas fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds.
- Les bâtiments et installations agricoles à condition qu'ils ne produisent pas des émanations sonores, vibratoires ou olfactives en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone, les aménagements et les extensions modérées* à condition que cela n'aggrave pas les nuisances.

UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie* ou à un passage commun*.

UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Réseaux d'assainissement

Eaux usées :

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les constructions et installations nouvelles ne peuvent rejeter les eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

Les eaux de piscines ne doivent pas être rejetées aux réseaux collectifs.

TOUTEFOIS DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF,
Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement de la voie*.

Toutefois, quand des constructions existantes empêchent une telle implantation, les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul :

- Les aménagements, extensions et annexes* de bâtiments existants,
- Les services publics ou d'intérêt collectif de desserte réseaux et télécommunications,
- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement l'impose,

Toutefois les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de l'alignement.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Il est imposé un recul d'au moins

- 10 m du domaine public ferré,
- 3 m du domaine public recevant une installation sportive,

Par rapport aux autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées soit en limite, soit avec un retrait minimum de 1 m et 3,00 m face à une baie*.

Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait :

- Les services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions modérées* de construction existante

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait minimum de 1 m et 3,00 m face à une baie*.

Toutefois les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur* lorsque le fonctionnement de l'équipement ou sa monumentalité l'impose.

UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le pastiche néo-rural ou pseudo régional est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment,
- des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...

Les constructions édifiées sur un terrain supportant déjà une construction principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction et à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les encadrements en briques,
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtages,
- les tuiles de rives ornementées.

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Volumétrie

Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou place doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement deux pans entre 35° et 45°.

Il n'est pas fixé de règle pour les extensions modérées* de constructions existantes

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, deux ou trois pans.

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de tuiles ou de verrières. Les tuiles noires sont interdites.

Toutefois, les annexes* de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les murs doivent être essentiellement couverts d'enduit aspect taloché ou gratté ou en moellons à joints "beurrés ».

Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Vitrines

Les vitrines existantes ne peuvent être supprimées, même si le bâtiment perd sa destination de commerce.

Ouvertures autres que vitrines

Les vérandas faisant face à la voie de desserte sont interdites.

Les linteaux apparents non maçonnés sont interdits.

Les portes et volets doivent être peints ou colorés.

Sur les parties de bâtiments en limite avec la voie, les portes-fenêtres en rez-de-chaussée sont interdites.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à l'alignement. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

A défaut :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'un soubassement maçonné, surmonté d'une grille essentiellement à barreaux verticaux.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

Les abords de la construction

Les terrasses sont interdites sur les parties faisant face à la voie de desserte. Toutefois les traitements en pavage, dallage ou autre revêtement restent autorisés au niveau du sol.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UA 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation - deux emplacements par logement,

Exonération totale ou partielle

Les constructions ci-après peuvent être exonérées des règles ci-dessus :

- Les aménagements et extensions modérées*,
- Les commerces de proximité, cafés, restaurants,
- les opérations de réhabilitation pour un usage d'habitation de constructions existantes.

UA 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation principale de la zone (à savoir l'habitat, les équipements et les activités de centre bourg) et :

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication,
- Les activités économiques* soumises au régime de l'autorisation préalable au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective,

UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admis :

Les habitations et les services publics ou d'intérêt collectif,

Les activités économiques*, soumises ou non au régime de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative,
- ces activités ne soient pas fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds.

Les bâtiments et installations agricoles à condition que leur destination ne produise pas des émanations sonores, vibratoires ou olfactives en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone, les aménagements et les extensions modérées* à condition que cela n'aggrave pas les nuisances.

UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie* ou à un passage commun*.

UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Réseaux d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les constructions et installations nouvelles ne peuvent rejeter les eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

Les eaux de piscines ne doivent pas être rejetées aux réseaux collectifs.

DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF,

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies existantes

Les façades ou pignons face à la voie, des bâtiments principaux, doivent être édifiés dans une bande comprise entre 6 et 10 m :

Les annexes* et les autres bâtiments doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 m

Peuvent s'implanter soit en limite soit en recul :

- Les extensions modérées* des constructions existantes
- Les services publics ou d'intérêt collectif
- Les ensembles de logements liés à un service public ou d'intérêt collectif.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 1 m et de 3 m face à une baie*.

UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait.

Toutefois les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait minimum de 1 m et de 3 m face à une baie.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain l'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur* lorsque le fonctionnement de l'équipement ou sa monumentalité l'impose.

UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le pastiche néo-rural ou pseudo régional est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous les services publics ou d'intérêt collectif pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

La réhabilitation ou reconstruction d'une partie d'un bâtiment non conforme aux présentes règles d'aspect sont autorisées alors même que le reste du bâtiment est inchangé, si tant est que la partie transformée respecte les dites règles.

L'emploi a nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement deux ou quatre pans entre 35° et 45°.

Il n'est pas fixé de règle pour les extensions modérées* de constructions existantes.

Les toitures doivent être couvertes essentiellement de tuiles ou de verrières. Les tuiles noires sont interdites.

Façades des constructions

Sauf sur les matériaux destinés à rester apparents, les murs doivent être essentiellement couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés".

Les encadrements de briques existants doivent être conservés.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie ou place :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,60 m.
- un encadrement des baies* de 15 cm minimum,

Réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.
- Appareillage de briques d'ornementation

Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20 m²

Les annexes* isolées de moins de 20 m² doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivant :

- les façades doivent être au choix :
 - en maçonnerie enduite,
 - en bois,
 - en verre,
- les toitures doivent être au choix :
 - en verre,
 - en tuile,
 - en zinc,
 - en bois : toutefois, celles-ci ne sont autorisées que si les façades de la construction sont en bois.

Clôtures

En bordure de la voie* de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments rectilignes,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 1 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie* de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

- | | |
|--------------------------|---|
| Habitation | <ul style="list-style-type: none">- deux emplacements par logement,- un emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,- aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant. |
| D'activités économiques* | <ul style="list-style-type: none">- une place pour 50 m² de surface d'activité. |

Dans les opérations d'ensemble, il doit être réalisé de plus, sur les espaces collectifs 1,5 place de stationnement par parcelles constructibles.

UB 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Dans les opérations d'ensemble

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

Il doit être planté sur les espaces privés, un arbre à haute tige ou arbuste par 200 m² du terrain d'assiette de l'opération.

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UX 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article UX 2.

UX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont admis :

- les activités économiques*,
- les activités liées à la production agricole,
- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises,
- Les annexes* des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone :

Les aménagements et les changements de destination avec ou sans création de surface hors œuvre nette, qui n'aggravent pas les risques de nuisances ou les contraintes sur les terrains riverains.

UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie*.

L'accès aux terrains recevant une activité économique* doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie* est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Réseaux d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les constructions et installations nouvelles ne peuvent rejeter les eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles au réseau collectif d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les effluents susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de prétraitements, régulations... préalables.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent de plus faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies

Les constructions de moins de 5 m de hauteur* doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 5m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur* doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

UX 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées librement sur les parcelles.

Toutefois les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins m en limite avec une zone UA, UB.

UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des bâtiments d'activités, ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les silos.

UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Façades et toitures des constructions

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grille ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné et éventuellement doublé de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

UX 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AUX

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

1AUX 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article 1AUX 2.

1AUX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont admis :

- les activités économiques*,
- les activités liées à la production agricole,
- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises,
- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

1AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie*.

L'accès aux terrains recevant une activité économique* doit permettre aux véhicules :

- Sortant, de vérifier que la voie* est dégagée,
- Entrant, de manœuvrer en dehors de la chaussée.

1AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Réseau d'eau potable :

Un terrain, pour recevoir une construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Réseaux d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les constructions et installations nouvelles ne peuvent rejeter les eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles au réseau collectif d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les effluents susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de prétraitements, régulations... préalables.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent de plus faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

1 AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies existantes

Les constructions de moins de 5 m de hauteur* doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 5m.
Les constructions de plus de 5 m de hauteur* doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque leur fonctionnement l'impose.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

1 AUX 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées librement sur les parcelles.

1 AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des bâtiments d'activités, ne doit pas excéder 15 m.

1 AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Façades et toitures des constructions

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.
Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grille ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné et éventuellement doublé de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

1 AUX 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie* de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 AUX 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS.

7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AUB ET 2AUX

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

2AUB 2AUX 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

2AUB 2AUX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Néant

2AUB 2AUX 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

2AUB 2AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mise en place de réseaux aériens ou enterrés est interdite.

2AUB 2AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

2AUB 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

2AUB 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

2AUB 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

2AUB 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AUB 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AUB 2AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

A défaut, les clôtures seront constituées de haies dont le principe de composition figure à l'article 13 éventuellement doublées d'un grillage sans soubassement.

2AUB 2AUX 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sans objet

2AUB 2AUX 13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

2AUB 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article A 2.

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont admis :

- Les services publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux liés au traitement des déchets,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les habitations nécessaires aux exploitants agricoles et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation,
- Les annexes* des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Stationnement de caravanes non habitées à conditions qu'elles ne constituent pas une épave,
- Salle à louer pour des manifestations occasionnelles,
- Gîtes, restaurations et hébergements hôteliers,
- Musées et activités touristiques ou culturelles ayant trait à l'activité rurale,
- L'élevage ou hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie praticable par les engins de secours.

A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

L'abreuvement des animaux peut être issu d'un pompage ou d'une source.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle alimentée en eau potable, doit obligatoirement être :

- Soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit être pourvu d'un assainissement individuel.

Les effluents susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de prétraitements, régulations préalables.

A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions autres que d'exploitation agricole ou celles nécessaires au service public routier, doivent respecter un recul d'au moins 75 m.

Les constructions non soumises au recul de 75 m en application du précédent alinéa doivent observer un recul d'au moins 10 m, sauf pour les petits ouvrages ou constructions de desserte réseau qui peuvent s'implanter librement.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit avec un retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

Face à une baie*, ce retrait doit être d'au moins 3m.

Les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* au faîtage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 10 m pour les habitations et 15 m pour les bâtiments agricoles.

A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions maçonnées

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, les aménagements et extensions modérées* des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Les ornementsations maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, briques,...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les toitures doivent être en tuiles. Les tuiles noires sont interdites.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés".

L'emploi a nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Aspect des autres constructions :

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

A 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

A 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci dessous et notamment :

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- les abris de jardin et autres petites constructions,
- le comblement des rus et autres zones humides.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont admis :

Les aménagements et extensions des constructions existantes dans la zone.

N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie*, praticable par les engins de secours.

N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en recul.

N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extensions d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur* de celui-ci.

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements et extensions doivent soit conserver l'aspect actuel du bâtiment ou du mur, soit être de facture contemporaine.

N 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie* de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

N 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NA ET NB

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

NA NB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article 2 ci dessous.

NA NB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont admis :

Dans le secteur NA

Les aménagements et extensions des constructions et installations existantes à condition :

- soit qu'ils ne changent pas de destination,
- soit s'ils changent de destination, que ce soit pour devenir :
 - agricole,
 - un service public ou d'intérêt collectif,
 - un hébergement touristique,
 - une activité de loisir ayant trait à la nature,
 - une activité liée à l'hébergement et à l'exploitation des animaux à des fins de loisirs ou d'élevage,
 - une activité liée à la nature ou à l'histoire des lieux.

Dans le secteur NB

Les installations et constructions liées à des activités de loisir ayant trait aux animaux, notamment des chevaux.

Les salles de réceptions et de restauration à condition qu'elles soient dans les locaux existants.

Les hébergements hôteliers à condition :

- soit qu'ils soient liés à une activité de loisir autorisée sur le secteur NB
- soit qu'ils soient le complément de salle de réception ou restauration.

NA NB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

NA NB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

L'abreuvement des animaux peut être issu d'un pompage ou d'une source.

Réseaux d'assainissement

Eaux usées :

DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DELIMITEES A L'ANNEXE SANITAIRE

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES A L'ANNEXE SANITAIRE,

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain.

NA NB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

NA NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Toutefois dans le NB, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 m de la RD15.

NA NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle.

NA NB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à

- 20% pour les constructions abritant des animaux ou du matériel et dont la hauteur* ne dépasse pas 5 m de hauteur*.
- 5 % pour les autres constructions.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la réhabilitation des constructions existantes.

Les constructions existantes ne rentrent pas dans les limitations d'emprise au sol définies ci-dessus.

NA NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 10m.

NA NB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent :

- pour les constructions abritant des personnes, avoir l'aspect de constructions maçonnées décrites au « 1 » ci-après,
- pour les constructions abritant des animaux ou du matériel avoir soit l'aspect de constructions maçonnées décrites au « 1 » ci-après, soit l'aspect des autres constructions décrites au « 2 » ci après,

Toutefois, elles peuvent s'exonérer de ces règles pour :

- soit reproduire le style du bâtiment sur la parcelle, le cas échéant
- affirmer une architecture de style contemporain, œuvrant des matériaux et des formes adaptés au paysage et à l'environnement :

1-Aspect de constructions maçonnées

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés" éventuellement avec des pierres ou briques d'appareillage en ornementation.

Peuvent s'exonérer des règles, les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Les ornementations maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, briques...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

L'emploi a nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

2-Aspect des autres constructions

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile ou bois

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à l'alignement. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

A défaut, les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure ci-dessous) doublée ou non d'un grillage vert.

NA NB 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie* de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

NA NB 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Les espaces plantés existants doivent être maintenus ou remplacés

NA NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.