



COMMUNE DE BREGY

PLU

REGLEMENT

ARRÊT

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA.....	5
3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UI.....	10
4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE αUA.....	13
5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUI.....	17
6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES à LA ZONE A.....	20
7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N	24
8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES aux ZONEs AA et nd.....	27
9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NB	30
10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NL	32

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES RÈGLES D'URBANISME

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.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

LES DÉFINITIONS

Ils s'entendent comme indiqué ci-après, sauf dispositions contraires explicites dans le règlement de zone.

- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public qui n'est pas une voie telle que définie ci-dessus.
- Sont considérées comme **enterrées**, les parties de construction qui se situent à niveau ou en dessous du terrain naturel et du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, etc.), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres, etc.),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles qui n'excèdent pas cumulativement, au choix :
 - soit 20 m² de surface de plancher,
 - soit 30 %, selon les types de construction ou les articles du règlement concerné,
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- On dénomme « **annexes** » :
 - les locaux et constructions accessoires,
 - les piscines.

Les autres constructions sont dites **principales**.

MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les seuils réglementaires dont les extensions, s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendraient ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.

- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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 P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attraction.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions destinées à :

- l'artisanat, à condition que la surface de plancher n'excède pas 300m²,
- l'exploitation agricole à condition qu'elle se situe à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant,
- les aménagements d'aire de jeux ou de sports à condition qu'ils soient non ouverts au public. Restent toutefois autorisés les services publics ou d'intérêt collectif.

UA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux,
- les travaux et les extensions de constructions ou aménagements existants,
- les locaux accessoires.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à une cour commune existante, donnant sur une voie,

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

UA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être épuré et régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article UA7.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 3m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire ce retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en recul d'au moins 1m, soit adossés à un mur de clôture.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4m.

Les extensions d'une construction existante 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.

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

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions d'une construction existante.

Les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages de franchissement.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

Les locaux accessoires non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

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

UA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce, hôtel restaurant.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,

- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile plate ou de l'ardoise,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) à condition qu'elles soit arasées avec le reste de la toiture.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs doivent être maçonnés et enduits en totalité ou en jointoiement, ou vitrés ou d'aspect enduit.

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

À défaut :

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2.

TOUTEFOIS :

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- pour une activité économique de commerce, de restaurant ou d'hôtellerie,

- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UI

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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 P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UI2.

UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol à condition que les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

L'habitat à conditions cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existant sur la propriété,
- qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
- qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
- qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

UI3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.

UI4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées ou disposer d'un assainissement autonome.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc.).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

UI5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 10m.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 3,5m.

En limite avec une propriété en zone A, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3,5m.

UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4m.

UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

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

UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois les silos, antennes, pylônes et mâts peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

Toutefois les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

UI11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et / ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UI12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

UI13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. ne peut excéder 0,6.

4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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 P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attraction.

AUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2- Les opérations d'ensemble sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3- Les constructions suivantes ne sont admises que si :

- pour l'artisanat ; la surface de plancher n'excède pas 300m²,
- pour l'exploitation agricole ; elle se situe à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant,
- pour les aménagements d'aire de jeux ou de sports ; ils soient non ouverts au public. Restent toutefois autorisés les services publics ou d'intérêt collectif.

AUA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie existante,
- soit à une voie à réaliser dans le cadre d'une procédure d'aménagement,

et dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

AUA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

TOUTEFOIS

- pour les aménagements : les eaux pluviales en provenance des voiries et aires de stationnement collectives, doivent être soit infiltrées sur le terrain soit rejetées dans le réseau. Le rejet au réseau n'est autorisé qu'à condition que celui-ci puisse recevoir les eaux pluviales, que le rejet soit régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau et que les eaux soient préalablement épurées,
- pour les constructions : lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

AUA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

AUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article UA7.

AUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 3m.

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en recul d'au moins 1m, soit adossés à un mur de clôture.

AUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4m.

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

AUA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

AUA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

Les locaux accessoires non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif.

AUA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
2. les vérandas, serres et piscines,
3. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique,
4. les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile plate ou de l'ardoise,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs doivent être maçonnés et enduits en totalité ou en jointoiment, ou vitrés ou d'aspect enduit.

CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être enduits, en totalité ou en jointoiment de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

AUA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé sur des espaces collectifs au moins une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher maximum autorisé dans le cadre de la procédure d'aménagement.

AUA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUI

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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 P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

AUI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

AUI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Les occupations du sol à condition que les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.
- L'habitat à conditions cumulativement :
 - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
 - qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

AUI3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions doivent :

- répondre à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettre la circulation des poids lourds.

AUI4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Les aménagements doivent desservir les terrains constructibles en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées ou disposer d'un assainissement autonome.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc.).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,

- être inspectés facilement et accessibles par engins.

Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

AUI5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

AUI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 10m.

AUI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 3,5m.

En limite avec une propriété en zone A, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3,5m.

AUI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4m.

AUI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

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

AUI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois les silos, antennes, pylônes et mâts peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

Toutefois les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

AUI11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et / ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUI12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

AUI13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

AUI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. ne peut excéder 0,6.

6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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 P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation.

Les constructions et aménagements :

- d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- nécessaires aux services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- stationnement de véhicules, engins ou caravanes non habitées à conditions qu'ils ne constituent pas une épave,
- salle à louer pour des manifestations occasionnelles,
- hébergement hôtelier,
- restaurant,
- activités et équipements de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature.

DANS LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les constructions et installations agricoles,
- les décharges et stockages de matériaux,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les aires de stationnement de véhicules, y compris les engins agricoles motorisés,
- les dispositifs d'assainissement autonomes des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les remblais ou comblements quelle qu'en soit l'épaisseur,
- les décharges et stockages de matériaux,
- les constructions principales.

A3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

A4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- au réseau public de collecte des eaux usées si celui-ci existe à moins de 100 m. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- sinon à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi si nécessaire, une dépollution.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10m.

TOUTEFOIS

Lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction est édiflée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Cette distance peut être réduite à 0m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessitant la proximité de l'emprise publique.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10m des limites séparatives.

Toutefois lorsque sur la propriété, une construction est édiflée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Toutefois le retrait peut être réduit à 2m pour les services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² au sol et de moins de 4m de hauteur.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 12m.

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

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur.

A11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNÉES

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 40°.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les vérandas, serres et piscines,
- les bâtiments de moins de 50m².

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.

Les murs doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiement de pierres.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

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

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur sombre.

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 la limite.

A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

A13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements :

- d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- nécessaires aux services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que s'ils n'induisent pas le comblement de zones humides.

Les bâtiments d'hébergement des animaux aux prés.

Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 20m² par propriété et soient liés à une activité de production potagère ou maraichère.

N3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou un chemin, praticable par les engins de secours et dont la configuration est compatible avec l'occupation et l'utilisation du sol.

N4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Eaux usées

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif. Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, 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.

L'emplacement de ces dispositifs doit être accessible par engins.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi si nécessaire, une dépollution.

A défaut, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

N5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² au sol peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2m.

Les autres constructions doivent observer un retrait d'au moins 10m.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20 m² au sol peuvent s'implanter en retrait d'au moins 3m.

Les autres constructions doivent observer un retrait d'au moins 10m.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 5m.

N11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être en bois teinte naturelle.

N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

N13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES AA ET NA

AA ET NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

AA ET NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les travaux et les extensions des constructions existantes à conditions que :

- soit elles ne changent pas de destination,
- soit elle change de destination pour ;
 - l'artisanat,
 - l'exploitation agricole,
 - les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires des constructions existantes.

AA ET NA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règle.

AA ET NA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour changer de destination, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être épuré et régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

AA ET NA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

AA ET NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5m.

AA ET NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 1m.

Les extensions d'une construction principale existante peuvent réduire ce retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

AA ET NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AA ET NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de la totalité des locaux accessoires ne peut excéder 50 m².

AA ET NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 m au faîtage.

Les locaux accessoires ne doivent pas excéder 5 m de hauteur au faîtage.

AA ET NA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les locaux accessoires, devront reprendre les caractéristiques de la construction principale existante :

- une pente et des matériaux de toiture semblables à l'existant,
- un aspect des murs, des huisseries et des volets similaires à l'existant.

Toutefois pourront s'exonérer de cette obligation :

- les locaux accessoires en bois de moins de 20 m² de surface au sol,
- les extensions pour s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante,
- les vérandas,
- les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée d'un muret surmonté d'une grille.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités. Ils ne peuvent excéder 0,80 m de hauteur.

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

AA ET NA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

AA ET NA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AA ET NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NB

NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB2 ci-dessous.

NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les abris de jardins.

Les locaux accessoires des constructions existantes sur le terrain, même si cette construction existante n'est pas dans la zone NB.

Les services publics ou d'intérêt collectif.

NB3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règle.

NB4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, 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.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Les constructions alimentées en eau doivent obligatoirement rejeter leurs eaux usées sur le dispositif de la construction principale.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou infiltrées au sol qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

NB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 2m.

NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait minimum de 2 m.

NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de propriété.

NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 5m.

NB11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site.

Les clôtures doivent être composées de haies éventuellement doublées de grillage.

NB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

NB13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NL

NL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous et notamment :

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

NL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés :

- à la distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication,
 - aux loisirs ou aux sports,
 - aux activités socio-culturelles,
- et qu'ils n'induisent pas le comblement de zone humide.

NL3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

NL4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif ou en absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, 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.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi si nécessaire, une dépollution.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Eaux de piscine

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

NL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 5 m.

NL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m des limites séparatives.

NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 20%.

NL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10m.

NL11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte, notamment par leurs couleurs, au site.

NL12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

NL13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.