

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

REULLE-VERGY

▪

5. REGLEMENT

▪

CHRONOLOGIE DU PLU :

URBANISM

FARHI ALEXANDRINE

Impasse de la Forge
77550 REAU

TEL . 01 60 60 87 98 FAX. 01 60 60 82 55

1. RAPPELS

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit référencé « 5 »,
- 2- Les documents graphiques n° « 4.1 et 4.2 » concernant la réglementation thématique et de zones.

Le présent document écrit comprend :

1- **Tout d'abord, les règles thématiques applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles 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.

2- **Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :**

- ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
- ARTICLE 3 – Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 – Condition 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.

ARTICLE 2 – LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS 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 PLU.

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 PLU :

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **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 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 421-5 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau, d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111.3.2, 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 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains :
 - qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
 - dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies** publiques ou les utilisateurs de ces accès,
 - dont le **stationnement** hors des voies publiques n'est pas assuré.
- R 111.14.2, 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,
- 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...

ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATION

- 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 construction.
- 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- La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre tout point du bâtiment et le niveau du sol naturel à l'aplomb de ce point.
- 5- On dénomme « activités économiques » celles des secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles ou minières) ni les équipements collectifs privés ou publics qui sont, le cas échéant, réglementés distinctement.
- 6- Est considérée commune une voie, un espace :
- Ouvert à la circulation automobile,
 - Comportant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
 - Comportant un éclairage si sa profondeur excède 30 m,
- 7- Est dénommé passage commun, un espace privé qui est :
- soit non ouvert à la circulation automobile,
 - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie décrite précédemment
- 8- 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.
- 9- Pour l'application des articles 6 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.
- 10- Les extensions modérées sont les créations de SHOB (surface hors œuvre brute) qui n'excèdent pas 30 m².
- 11- 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.
- 12- 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, agricole ou d'équipement. Ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant...
 - une piscine non ouverte au public, couverte ou non,
 - les ouvrages fixes destinés à la cuisson en plein air et dont les dimension excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur.
- 13- Les aménagements de bâtiments et installations qui ne seraient pas admises en application du présent règlement restent autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle.
- 14- Le changement de destination de bâtiments ou installations non conformes aux articles 3 à 14, sont autorisés s'il est admis aux articles 1 et 2 de la zone et à condition que les travaux n'aggravent pas l'écart aux règles.

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 cette dernière, sauf dispositions spécifiques explicites.

2.1. DANS LES ESPACES BOISES a et h de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés

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 boisés à conserver

Les boisements doivent être conservés en terme de surface, mais ils peuvent être défrichés en tout ou partie à la condition qu'un boisement de superficie équivalente soit replanté accolé au massif initial.

2.2. DANS LE SECTEUR DE LIGNE HAUTE TENSION

Les constructions, pylônes et ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique sont autorisées sur toute l'emprise.

Toutes les autres constructions sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'ouvrage peuvent :

- s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites de propriété ou de l'emprise publique,
- dépasser l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone le cas échéant, si les modalités d'utilisation du terrain l'exigent,
- avoir une hauteur dépassant celle prescrite dans la zone si leur spécificité technique l'exige,
- s'exonérer des impositions des articles 13, si elles sont susceptibles d'entraver le bon fonctionnement de l'ouvrage.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'ouvrage ne sont pas soumises au COS de la zone, le cas échéant.

2.3. DANS LA ZONE DE PROTECTION LIEE A L'ELEVAGE

Sont interdites dans le périmètre, tant que l'élevage subsiste, toutes les constructions destinées à accueillir des personnes et notamment les habitations.

Toutefois restent autorisées les habitations des exploitants si leur présence est nécessaire au fonctionnement ou à la gestion de l'installation.

2.4. SUR LES EDIFICES PROTEGES

- Ces bâtiments, localisés au document graphique, sont soumis à permis de démolir. Toute démolition, même partielle, qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de l'édifice est interdite.

-Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le 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 traditionnelles en pierres ou maçonnés (linteaux et encadrements de pierres, corniches, bandeaux, modénatures, soubassements...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'ouverture du porche doit être conservée dans son aspect et sa volumétrie.

Pour les deux constructions

- Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnement originel des percements.
- L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.
- Les volets roulants sont interdits.

Clôtures

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

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

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE U

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

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.

U 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),
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication,
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.

U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les bâtiments et installations agricoles à condition qu'ils ne produisent pas d'émanations sonores, vibratoires ou olfactives en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat,
- Les activités économiques, à condition que :
 - Elles ne constituent pas une installation classée soumise à autorisation,
 - Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - Les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

U 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 publique ou privée.

Les terrains pour être constructibles doivent disposer d'un accès véhicule par le biais d'un passage de 3 m de large minimum.

U 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.

Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble alimentée en eau potable, doit obligatoirement être raccordé au réseau public de collecte des eaux usées domestiques.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de toute construction nouvelle d'habitation individuelle, doivent être collectées et dirigées dans une citerne enterrée d'au moins 1m³, équipée d'une pompe. Le trop plein devra être dirigé vers un dispositif d'infiltration ou vers le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau eaux pluviales, après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

U 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La construction principale doit comprendre une façade ou un pignon dans une bande comprise entre 0 et 3m.

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait :

- Les constructions isolées de moins de 20 m² au sol,
- Les équipements collectifs lorsque le fonctionnement de l'équipement l'impose,
- Les extensions de construction existante.

U 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 aboutissant aux voies.

Peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait :

- Les équipements collectifs,
- Les extensions de construction implantées en limite séparative,
- Les annexes.

Les piscines et les ouvrages destinés à la cuisson en plein air (barbecue) devront être implantés avec un minimum de 3m des limites séparatives.

La création de jour, même dormant, est interdite en limite séparative.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait de 3m au minimum.

Par ailleurs la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 3m pour les constructions nouvelles et de 1,90 m lorsque la baie est créée dans un bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle.

U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

U 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions d'habitations ne doit pas excéder 11 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 équipements collectifs ou les bâtiments agricoles peuvent excéder cette hauteur lorsque le fonctionnement de l'équipement ou des bâtiments l'impose.

U 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 :

- les équipements collectifs,
- des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment,

Les constructions édifiées sur un terrain supportant déjà une construction principale, non conforme aux règles ci-dessus, peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction.

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 linteaux avec accolade ou en mitre,
- les murs de pierre sèche,
- les mitrons de cheminées,
- les portails en plein cintre.

L'emploi a 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.

Les façades dans la bande de 0 à 3 m de la voie, doivent avoir une hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit d'au moins 3,5 m. Lorsque la construction est en pignon sur voie le faîtage dans la bande de 0 à 3 m de la voie, doit être à au moins 5 m.

Toitures

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

Les toitures en croupe sont autorisées.

En cas d'extension de bâtiment existant, la pente de toiture pourra être comprise entre l'existant et 45°.

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux pans.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles type « bourguignonnes » ou de verrières. Les tuiles noires ou brunes sont interdites, ainsi que les tuiles canales. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les verrières ne peuvent être couvertes de matériaux ondulés ou nervurés.

Façades des constructions

Les saillies, balcons et autres débordements sont interdits au-dessus d'une voie à moins de 4,50 m de hauteur par rapport à cette voie.

Les vérandas en façade sur rue sont interdites.

Les marquises sont autorisées.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou de pierres calcaires traditionnelles. Les angles, les encadrements et linteaux de baies peuvent être soulignés par des pierres calcaires d'appareillage.

L'emploi de briques en maçonnerie ou en ornementation est interdit, sauf pour les conduits de cheminée.

Les coffrets techniques formant une excroissance en façade sont interdits à plus de 2 m au dessus du sol naturel.

Les façades ou pignons des constructions principales, au moins face à la voie ou place doivent comprendre 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 granulométrie de l'enduit,
- appareillage en pierres calcaires.

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

Ouvertures

Les linteaux en bois apparents sont interdits, sauf en cas de réhabilitation de linteaux existants.

Les volets roulants doivent avoir un coffrage non visible de l'extérieur.

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. 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, porche ou portail, traditionnels, doivent être conservés.

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 appareillage de pierres calcaires sèches,

- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille essentiellement à barreaux verticaux.

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

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés, avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers. Ils doivent en outre satisfaire les règles d'accès de l'article U3.

U 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.

Pour les habitations réalisées dans les constructions neuves, deux emplacements par logement sont obligatoires.

U 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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **AU**

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

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.

AU 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 village) et :

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication,
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
- Les bâtiments et installations agricoles.

AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les activités économiques, à condition que :

- Elles ne constituent pas une installation classée soumise à autorisation,
- Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

AU 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 l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin à une voie publique ou privée.

AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

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 être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être raccordé au réseau public 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.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de chaque parcelle à usage d'habitation individuelle doivent être collectées et dirigées dans une cuve enterrée d'une contenance minimale de 1 m³, équipée d'une pompe. Le trop plein devra être dirigé vers un dispositif d'infiltration ou vers le réseau collectif s'il existe.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau eaux pluviales, après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions et les annexes peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Toutefois, la porte de garage automobile doit respecter un recul d'au moins 6m.

Le long de mur de soutènement, les constructions devront respecter un recul de 2 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article AU 7. 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.

Par ailleurs, par rapport aux limites avec l'emprise du sentier, les constructions doivent s'implanter en observant un recul d'au minimum 2m.

AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

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

La création de jour, même dormant, est interdite en limite séparative

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'un minimum de 3 m.

Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent réduire le recul à 1m s'il existe une haie entre l'édifice et la limite séparative.

Les piscines et les ouvrages destinés à la cuisson en plein air (barbecue) devront être implantés avec un minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11m.

AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

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

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

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain. Dans ce cas les constructions ne peuvent s'implanter sur limite séparative et doivent impérativement respecter le recul minimal fixé à l'article U7.

Toitures

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

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles type « bourguignonnes », d'ardoise ou de verrières. Les tuiles canales sont interdites

Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m² et les abris de jardin, les toitures peuvent être en bois, en verre ou en matériaux ayant la couleur de la tuile

Façades des constructions

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en appareillage de pierres calcaires.

Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m² et les abris de jardin, les murs peuvent être 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 appareillage de pierres calcaires sèches,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments rectilignes,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article AU13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

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

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

AU 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.

Pour les habitations deux emplacements par logement sont obligatoires.

AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

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

Il doit être planté sur les espaces privés, un arbre à haute tige par 100 m² du terrain non construits.

AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle

5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AU

2AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Néant

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

Néant

2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

2AU 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Sans objet.

2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

2AU 12– OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

2AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Sans objet.

2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **A**

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

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 celles autres que :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- agricole, y compris les activités annexes et dépendantes de l'activité agricole existante
- définis ci-dessous.

A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les habitations, si elles sont nécessaires aux exploitants agricoles et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation,

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 privée ou publique, 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 être

- raccordé au réseau de collecte des eaux usées s'il en existe un 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.
- A défaut pourvu d'un système d'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 pré-traitement préalable.

A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m, sauf pour les petits ouvrages ou constructions de desserte réseau qui peuvent s'implanter librement.

Toutefois, la construction suite à une démolition peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment démoli.

A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives sauf pour les petits ouvrages ou constructions de desserte réseau qui peuvent s'implanter librement.

Toutefois, la construction suite à une démolition peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui du bâtiment démoli.

A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 11 m pour les habitations et 15 m pour autres bâtiments.

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

Les aménagements et extension de constructions existantes doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

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

Aspect des constructions maçonnées

1) Pour les bâtiments agricoles :

Les toitures doivent être en tuiles.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté.

2) Pour les habitations :

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

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

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de verrières.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en appareillage de pierres calcaires.

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.

7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

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

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 les occupations et utilisation du sol et notamment :

- Les abris de jardin et autres petites construction,
- Le stationnement des caravanes.
-

N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Aucune.

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

Sans objet

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

Sans objet

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sans objet

N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

Sans objet

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet

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.)

Sans objet

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Na

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

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 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Na2 ci-dessous.

Na 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de sports de plein air, de randonnée, de loisir de plein air dont le MotoCross.

Les aires de stationnements ouvertes au publique et nécessaires à la fréquentation des activités autorisées à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées.

Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités de loisir de plein air et qu'elles aient une surface de moins de 20m².

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient pour objet l'entretien des pistes de cross existantes.

Na 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

Na 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les installations ou constructions susceptibles de produire des eaux usées doivent obligatoirement être pourvues d'un assainissement individuel.

Na 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

Na 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Na 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Na 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

Na 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions est de 20 m² par propriété.

Na 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 5m de hauteur.

NA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Aspect des constructions maçonnées

Les toitures doivent être en tuiles.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté ou en appareillage de pierres calcaires.

Aspect des autres constructions

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile ou en bois

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

- Bois
- Marron
- Vert foncé

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

L'ensemble des constructions doit être dissimulé par des haies ou des ensembles végétaux

Na 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.