

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

SAINT USAGE

REGLEMENT

•

CHRONOLOGIE DU PLU :

Approuvé le :

URBANISME FARHI ALEXANDRINE

Impasse de la Forge
77550 REAU

Tel : 01 60 60 87 98 - Fax : 01 60 60 82 55

Présent document émis le 08 janvier 2008/b

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS DE LA ZONE UA	6
3. DISPOSITIONS DE LA ZONE UB	11
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUA	15
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AU	20
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A	22
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N	26
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NA	29

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1 Le présent document écrit
- 2 Les documents graphiques

Le présent document écrit comprend les règles de chaque zone, selon 14 Articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises
- 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 ou du secteur 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 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**,

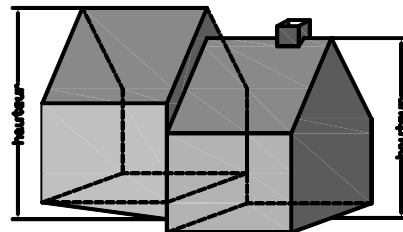
- R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de construction ou sur des terrains :
 - qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
 - dont les accès présentent un **risque 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**,
- L 111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, certaines constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

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 – RAPPELS, DEFINITIONS ET MODALITE D'APPLICATION

- 1 On considérera comme « baies », les ouvertures en matériau transparent, fixes ou ouvrantes, et qui :
 - 2 en mur, sont situées à moins de 1,90 m du plancher (de rez-de-chaussée ou d'étage)
 - 3 en toiture, sont situées à moins de 1,40 m du plancher.
- 2 On dénommera «activités économiques » celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières, qui sont définies distinctement.
- 3 Les activités agricoles sont celles qui couvrent tout ou partie du cycle de production animal ou végétal ou de transformation du produit vivant (élevage, dressage ...). ainsi que celles exercées par un exploitant agricole et qui en sont le prolongement (commercialisation, entreposage, auberge et hébergement ...) ou la diversification
- 4 Sauf disposition contraire précisé au règlement, la hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre tout point de cet ouvrage et le niveau du sol naturel à l'aplomb de ce point (cheminées et ouvrages techniques exclus).



- 5 Le terme "existant" doit être considéré à la date d'approbation du présent P.L.U.

- 6 Est dénommé « voie », un espace public ou privé, ouvert à la circulation automobile, en état de viabilité.
- 7 est dénommé passage commun un espace privé qui est :
 - soit non ouvert à la circulation automobile publique
 - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voies décrites précédemment
- 8 Pour l'application de l'article 6, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, corniches, bandeaux, égouts du toit, balcons, porches ou marquises, ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 9 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.
- 10 Lorsque qu'un bâtiment ou une installation existante n'est pas conforme aux règles du présent PLU, les changements de destination, travaux ou aménagements sont autorisés à condition qu'ils améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment ou l'installation existante.
- 11 Les extensions modérées sont les créations de surface hors œuvre brute qui n'excèdent pas 40 % de la surface hors œuvre brute existante,
- 12 Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolés ou non : Elles comprennent entre autre :
 - Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique, ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...
 - une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

2. DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

DANS LES TERRITOIRES SOUMIS A DES RISQUES D'INONDATION :

Les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire les prescriptions du PPRI tel qu'annexé au plan de servitude d'utilité publique.

UA1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.

Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.

Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).

Les constructions agricoles abritant des animaux appliquant des marges de recul telles que définies à l'arrêté préfectoral du 24 mai 2006 relatif aux prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles.

Les activités économiques soumises à législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

UA 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites et sous réserve du respect du règlement du PPRI.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition :

Les activités économiques non soumise à la à condition qu'elles ne produisent pas des émanations olfactives sonores ou vibratoires en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat

Les aménagements et les extensions modérées des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées à condition que cela n'aggrave pas les nuisances.

UA3. 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, ou un passage commun de 4 m minimum de large.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur la voie la moins dangereuse.

UA4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

RESEAU 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.

ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

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

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

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Aucun rejet d'eau pluviale ne sera autorisé dans le réseau public d'assainissement eaux usées

De plus :

Dans les opérations d'ensemble le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire :

- avec un débit régulé en fonction des caractéristiques de l'émissaire.
- Après avoir subi une dépollution des hydrocarbures

UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.
- Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m compté à la margelle

De plus, il est imposé un recul d'au moins

- 3 m du domaine public recevant une installation sportive
- 4 m du domaine public fluvial

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

UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES AUTRES QUE LES VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait d'une distance minimum de 3m.
- Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m compté à la margelle

UA8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

L'implantation de deux constructions principale non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit respecter les règles suivantes :

- en cas de façade ou partie de façade comportant des pièces principales en vis-à-vis sur un même terrain, les bâtiments doivent être implantés de telle manière qu'aucune partie de l'une ne soit visible de l'autre sous un angle de plus de 60° par rapport à l'horizontale, au droit de l'appui des baies et qu'une distance minimale de 6m les sépare
- en cas de façade ou partie de façade non comportant des pièces principales, la distance doit être de 3m.

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

UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 11m. la hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement à compter du dessous de la dalle du premier niveau habitable jusqu'à la sablière ou l'acrotère. Un seul niveau habitable est autorisé sous les combles.

Toutefois les équipements collectifs peuvent excéder ces hauteurs lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UA11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain.

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

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

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les toitures doivent rester simples. Les tourelles et autres éléments pseudo-régionaux sont interdits.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques, de verrières ou de couverture en zinc.

De plus les annexes isolées de moins de 20m² peuvent être couvert aussi de matériaux bitumineux.

Les murs doivent être couverts d'enduit ton pierre ou ocre claire, sauf sur les matériaux conçus pour rester apparents comme le bois.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- les façades doivent être au choix :
 - en maçonnerie enduite ton pierre ou ocre claire
 - en bois
 - en verre
- les toitures doivent être au choix :
 - en tuile ou en matériau non ondulé ayant la couleur de la tuile,
 - en verre,
 - en zinc,
 - en bois

CLOTURES

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

En exception des 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.

UA 12 OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

Habitation nouvelle

- deux emplacements par logement
- un emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat
- aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant

Activités économiques nouvelles ou existantes

- une place pour 50 m² de surface hors œuvre nette d'activité

Hôtels nouveaux ou existants

- un emplacement par chambre d'hôtel

Bâtiment recevant du public

- un emplacement pour 10 m² de salle recevant du public

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

EXONERATION

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus sans porter atteinte à l'intégrité du bâtiment :

- Les aménagements et extensions modérées de surface hors œuvre nette,
- les commerces de proximité
- Les opérations de réhabilitation pour un usage d'habitation, sans extension autre que modérée, de constructions existantes, et à condition qu'il ne soit pas possible de réaliser ces stationnements sans atteindre à l'homogénéité ou à l'intégrité du bâtiment.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 40% pour les habitations

En cas de division depuis moins de 10 ans de terrain bâti, il ne pourra être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits résultant du présent COS et non encore utilisé sur la partie bâtie.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions tant que leur surface hors œuvre nette édifiée sur la propriété ne permet pas d'atteindre 150 m².

3. DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

DANS LES TERRITOIRES SOUMIS A DES RISQUES D'INONDATION :

Les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire les prescriptions du PPRI tel qu'annexé au plan de servitude d'utilité publique.

UB1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UB2

UB2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sous réserve du respect du règlement du PPRI :

Les activités économiques

Les équipements collectifs

Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement de l'équipement collectif, de l'activité économique et à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité ou à l'équipement collectif.

Les aires de stationnement pour véhicules.

Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée,

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

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

Réseau d'eau potable :

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

Assainissement

Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

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

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

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées

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

Aucun rejet d'eau pluviale ne sera autorisé dans le réseau public d'assainissement eaux usées

De plus :

Dans les opérations d'ensemble le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire :

- avec un débit régulé en fonction des caractéristiques de l'émissaire.
- après avoir subi une dépollution des hydrocarbures

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

UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égale à 5 m

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE LES VOIES PUBLIQUES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m

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.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égale à 5 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES AUTRES QUE LES VOIES PRIVEES

Les constructions de moins de 8 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m

Les constructions de plus de 8 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m

Toutefois les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m en limite avec une parcelle recevant de l'habitat ou en limite avec une zone UA ou AU.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents

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

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

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

CLOTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit à l'exclusion des plaques béton
- de grilles ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné et éventuellement doublée de haies

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB 12 OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée

Il doit être aménagé au moins :

- 1 places par 10 m² de surface hors œuvre nette de bâtiment recevant du public
- 1 places par 50 m² de surface hors œuvre nette de bâtiment autre.

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

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

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie.
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 et de l'éclairage

UB14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUA

AUA1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.

Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.

Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).

Les constructions agricoles

Les activités économiques soumises à législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

AUA 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sous réserve du respect du règlement du PPRI :

Les habitations, les équipements collectifs.

Les activités économiques à condition qu'elles ne produisent pas des émanations olfactives sonores ou vibratoires en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur AUAa, les occupations et utilisation du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à condition d'être intégrées dans une opération d'ensemble.

Toutefois reste autorisés en dehors des opérations d'ensemble :

- les équipements collectifs liés à la desserte réseau
- les aménagements et extensions modérées des constructions existantes.

Dans le secteur AUAb, les occupations et utilisation du sol admises dans la zone sont autorisées au coup par coup.

AUA3 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, ou un passage commun de 4 m minimum de large.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur la voie la moins dangereuse.

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

RESEAU 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.

ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

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

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

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées

Aucun rejet d'eau pluviale ne sera autorisé dans le réseau public d'assainissement eaux usées

Dans les opérations d'ensemble le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire :

- avec un débit régulé en fonction des caractéristiques de l'émissaire.
- après avoir subi une dépollution des hydrocarbures

AUA5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE LES VOIES PUBLIQUES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.
- Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m compté à la margelle

Il est imposé un recul d'au moins 3 m du domaine public recevant une installation sportive

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.

AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES

Les constructions principales peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait de la voie

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES AUTRES QUE LES VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.
- Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m compté à la margelle

AUA8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à :

- 8 m. lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une baie,
- 3 m. dans le cas contraire.

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

AUA9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 m. pour les constructions dont les pentes de toiture sont au moins égales à 35°

Toutefois les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

AUA11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain. Toutefois les toitures terrasses ou de pente inférieure à 35° restent interdites pour les constructions principales

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

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

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les toitures doivent rester simples, les tourelles et autres éléments pseudo-régionaux sont interdits.

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

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les toitures des vérandas

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques ou de verrières.

Les murs doivent être couverts d'enduit ton pierre ou ocre claire, sauf sur les matériaux conçus pour rester apparents.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Le ou les pans de toiture doivent être compris entre 15 et 45°

- les façades doivent être au choix :
 - en maçonnerie enduite ton pierre ou ocre claire
 - en bois
 - en verre
- les toitures doivent être au choix :
 - en tuile ou en matériau non ondulé ayant la couleur de la tuile,
 - en verre,
 - en zinc,
 - en bois

CLOTURES

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

En exception des 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.

AUA 12 OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

Habitation

- deux emplacements par logement
- un emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat
- aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisés en transformation amélioration de bâtiment existant

D'activités économiques

- une place pour 50 m² de surface hors œuvre nette d'activité

Hôtels

- un emplacement par chambre d'hôtel

Bâtiment recevant du public

- un emplacement pour 10 m² de surface hors œuvre nette de salle recevant du public

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

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

LES ESPACES BOISES A CREER

Il doit être constitué une frange végétale composée de haies, arbustes et arbres de haute tige formant un rideau végétal à l'emplacement figuré au document graphique.

Aucune autorisation concernant le terrain ne peut être délivrée si la création du boisement n'y est pas prévue.

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

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 40% pour les habitations

En cas de division depuis moins de 10 ans de terrain bâti, il ne pourra être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits résultant du présent COS et non encore utilisé sur la partie bâtie.

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 complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

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 OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

2AU 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

CLOTURES

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

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

2AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

DANS LES TERRITOIRES SOUMIS A DES RISQUES D'INONDATION :

Les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire les prescriptions du PPRI tel qu'annexé au plan de servitude d'utilité publique.

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et notamment le comblement des rus et autres zones humides

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sous réserve du respect du règlement du PPRI :

Les constructions et installations agricoles.

Les commerces, les activités de transformation du végétal ou de l'animal mort ou vivant, les entrepôts, auberges et hébergements ainsi que toutes activités constituant une activité dépendante de l'exploitation agricole.

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

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion de déchets ou de l'eau,
- à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau,
- au transport de l'énergie,
- au télécommunication
- au transport collectif

Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

Les équipements collectifs qui ne peuvent en raison de leur aspect ou des nuisances engendrées trouver place en zone urbaine existante ou à créer.

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.

Toutefois pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

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

RESEAU 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.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

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

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

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

A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Toutefois lorsque que sur la parcelle ou un terrain riverain de la voie et situé à moins de 50 m, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur à 10 m, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction riveraine.

De plus, il est imposé un recul d'au moins

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

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.

Toutefois l'implantation en limite est toujours autorisée si la construction s'adosse à une construction agricole existante sur la limite.

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 12 m.

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNEES

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.

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

Toutefois les toitures des constructions en R + 1 étage plein au-dessus du sol doivent être entre 35° et 40°

Toutefois, sont autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle à l'angle du bâtiment.
- Les toitures à plusieurs pans ou en arrondie pour les verrières compris entre 20 et 40°
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières.

Toutefois sur les bâtiments destinés à l'activité agricole, les toitures peuvent être couvertes de matériau non ondulé de la couleur tuile.

Les verrières peuvent être composées que de matériaux transparents ou translucides, à l'exclusion des matériaux ondulés.

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

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

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

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

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.

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

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

Elles ne s'appliquent pas au secteur NA

DANS LES TERRITOIRES SOUMIS A DES RISQUES D'INONDATION :

Les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire les prescriptions du PPRI tel qu'annexé au plan de servitude d'utilité publique.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sous réserve du respect du règlement du PPRI :

Les annexes des constructions existantes dans la zone.

Les aménagements et extensions modérées des constructions existantes, dans les conditions suivantes :

- 1 Les aménagements avec ou sans création de surface hors œuvre nette, qui sont sans effet sur le respect de la règle ou n'aggravent pas son non-respect,
- 2 Les changements de destination avec ou sans création de surface hors œuvre nette dans le volume existant, à destination de :
 - Logement unifamilial
 - hôtellerie
 - agricole
 - activités de loisir basées sur l'animal vivant
- 3 Les extensions modérées (dont les vérandas) qui sont sans effet sur le respect de la règle ou n'aggravent pas son non-respect.

Les équipements collectifs de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 4 m.

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

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

Toutefois pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

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

RESEAU 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.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

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

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

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

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions autorisées y compris les annexes et les extensions de bâtiments existants doivent respecter un recul de 10 m des la voie.

De plus, il est imposé un recul d'au moins

- 10 m du domaine public ferré
- 3 m du domaine public recevant une installation sportive
- 4 m du domaine public fluvial.

Toutefois peuvent réduire ces distances minimales, les extensions et les annexes, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les piscines doivent être situées à au moins 3 m de l'alignement.

N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul minimal est de 10 m

Toutefois peuvent réduire cette distance minimale, les extensions et les annexes, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

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

Il n'est pas fixé de règle

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, annexe et extension d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

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

Les aménagements et extension des constructions existantes doivent

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.
- soit être de facture contemporaine

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

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

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de COS

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NA

DANS LES TERRITOIRES SOUMIS A DES RISQUES D'INONDATION :

Les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire les prescriptions du PPRI tel qu'annexé au plan de servitude d'utilité publique.

NA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci dessous, et notamment celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

NA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Seuls sont autorisés sous réserve du respect du règlement du PPRI :

Les travaux en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau,

Les constructions, aménagements et extension à condition que :

- soit ils n'induisent pas de changement de destination
- soit s'ils changent de destination, que ce soit pour devenir un équipement sportif ou de loisir liés à la pratique de l'eau comprenant notamment :
 - le stockage de matériel
 - les locaux d'accueil, d'administration, d'enseignement ...
 - des locaux de sensibilisation ayant trait à l'eau et à son milieu
- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies et citernes de combustible, soient placés au minimum à 30 centimètres au moins au-dessus de la cote N.G.F. d'inondation fixée par les services compétents ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.

Les équipements liés aux réseaux et voiries s'ils sont une nécessité d'intérêt public et s'ils ne sont être de nature à modifier la capacité et les effets d'écoulement des crues sans qu'aucune mesure compensatoire ne soit mise en place,

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées à la gestion de l'eau.

NA 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.

Toutefois pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

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

RESEAU 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.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

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

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

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

NA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m. des emprises routières ou fluviales

NA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, si la construction existante est implantée à moins de 10 par rapport à la limite séparative, l'extension peut se situer dans le prolongement de la construction existante, sans réduire la distance de recul effectivement observée par la construction existante.

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

Sur l'ensemble du terrain l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

NA 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 8 m.

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect soigné.

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

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

- Gris
- Marron
- Vert

Les couleurs claires ou métalliques sont interdites, sauf si elles sont utilisées ponctuellement dans le cadre d'une architecture de facture contemporaine

CLOTURE

- les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations sont arasées au niveau du sol naturel.

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.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de COS