

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Fors.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables :

a) Conformément à l'article R 111-1 ,du Code de l'urbanisme, les articles R 111-2, R 111-3, R111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R111-21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme

b) Les prescriptions prises au titre de la législation spécifique, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »
- les dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L 111-1-1 dudit Code,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-; 12 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié Je 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les règles d'urbanisme définies dans les zones d'Aménagement Différé

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.O.S comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

a) les zones urbaines

dans lesquelles les capacités des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende.

Ce sont : la zone UA
la zone UB et son secteur UBi

b) les zones naturelles

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende.

Ce sont : les zones N comportant les secteurs NA, NAh, NAa et Nac et son secteur NAca
la zone NC et son secteur NCi
la zone ND et ses secteurs NDli et NDi

Deux servitudes particulières se superposent aux zones du P.O.S. :

- les espaces boisés classés : art. L.130-1 à L.130- 6, R 130-1 à R.130-24
cf article.13 du règlement

- les emplacements réservés : art. L.123-1, 8, L.123-9 et L.423-1
cf annexes

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES ET AUTORISATIONS SPECIALES

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 et/ou 6, 7, 9, 14, du présent règlement est autorisée, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle détruite au moment du sinistre.

ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescription particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poteries monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie », soit à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (loi validée au 27 Septembre 1941 - Titre III)

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257 »

- Décret 86-192 du 05 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- Article R 111-3-2- du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre bourg, caractérisée par un type d'urbanisation traditionnel, dense. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- 1- Rappels: sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

1- 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les annexes aux constructions autorisées,
- les lotissements à usage d'habitation
- les piscines.

1- 3 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services et les installations classées liées à l'activité urbaine (notamment, pressings, stations services, garages, etc...)
- l'extension des installations classées soumises à déclaration

sous réserve que :

- les dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion),
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 UA ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

3 - 2 - La voirie :

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse seront interdites dès qu'elles desservent 3 habitations ou plus

ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - L'alimentation en eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - 2 - L'assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la mise en

place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - 4 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux nécessaires devront être soit souterrains soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Dans les opérations groupées, les réseaux seront souterrains.

ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à 1 000 m.

Cette superficie peut être réduite jusqu'à 500 m² lorsque le pétitionnaire le justifie par une étude favorable d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, ou dans le cadre d'opérations collectives.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite
- soit à l'alignement de fait des constructions voisines existantes ou de la clôture, de manière à préserver la continuité du bâti existant.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions voisines existantes ou à agrandir.

ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 m.

ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 UA - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements collectifs n'est pas limitée.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour toutes les constructions, le blanc pur, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros oeuvre.

11-1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sera demandée.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux extensions et agrandissements des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- les talutages des habitations et mouvements de terre excessifs par rapport au terrain naturel avant travaux,
- les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques sauf réfection ou extension de l'existant,
- les débords de toiture en pignon de plus de 40 cm,

- les « chiens assis »,
- les toitures terrasses,
- les toitures à plus de 2 pentes sauf si la construction comporte au moins 2 niveaux apparents en façade et de longueur de faitage supérieure ou égale au 1/3 de la façade,

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre locale », « sable de pays »...),
- les linteaux droits ou présentant un cintre léger,
- en couverture, des tuiles rondes (ou assimilés) de teintes claires en tons mêlés, de pente comprise entre 30 % et 40 %.
En ce qui concerne les bâtiments annexes non accolés à l'habitation, le Fibrociment de teinte naturelle pourra être autorisé.
- Dans le cas d'un règlement préexistant sur des opérations d'ensemble ou de lotissement, les premières prescriptions propres à la zone restent applicables.
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques . . .), un crépissage en harmonie avec celui de la construction,
- dans le cas de projet architectural contemporain, les toitures terrasse ou présentant d'autres matériaux de bonne qualité autre que tuiles ou ardoises peuvent être autorisés.

Seront autorisées les constructions contemporaines ayant un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale.

11-2 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Pour les bâtiments agricoles existants et bâtiments d'activités, autres qu'à usage d'habitation, ne seront autorisés pour la couverture et les bardages que les matériaux ne présentant pas de brillance.

L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit pour les toitures et les parois verticales.

En outre, des constructions qui ne répondraient pas à certaines des conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre des techniques nouvelles.

11-3 - Clôtures

Les murs en pierres existants en limite de parcelle seront conservés et entretenus.

Sauf existence d'un mur ou muret voisin qui pourra servir de hauteur de référence, les murs auront une hauteur maximale de 1,80 m et les murets, une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m. Les murets pourront être surmontés d'une clôture en bois, plastique ou métallique, l'ensemble ne dépassant pas alors 1,80 m.

En limite et fond de parcelles, les grillages d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les citernes de gaz non enfouies devront être masquées par une haie.

SECTION HI - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE 15 UA - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à une zone de transition entre le bourg ancien et un type d'urbanisation plus récente où l'habitat pavillonnaire y est prédominant. Elle englobe le village des Sanguinières. Les équipements d'infrastructures et les réseaux existent ou seront réalisés dans un avenir proche.

Elle comprend un sous secteur UB_i, soumis à des risques d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1- 1 - Rappel : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures

1- 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 UB et sous réserve des conditions fixées ci-après.

- les lotissements

1- 3 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal et les installations classées non liées à l'activité agricole,
- l'extension des installations classées agricoles.

sous réserves que

- les dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion),

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec des infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

1- 4 - Dans le secteur UB_i soumis au risque d'inondation,

les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées sous réserve que leur niveau inférieur soit situé à plus de 40 cm du sol naturel.

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 UA ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3 - 2 - La voirie :

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse seront interdites si elles desservent 3 habitations ou plus.

ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - L'alimentation en eau potable :

Toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - 2 - L'assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales :

Toutes les eaux pluviales en provenance des parcelles devront être recueillies et évacuées individuellement sur les dites propriétés par des dispositifs appropriés (tranchées filtrantes et épandage souterrain). En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égouts ou au branchement d'eaux usées.

4 - 4 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux nécessaires seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimum de :

- 1 000 m² lorsqu'ils ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement,
- 700 m² lorsque le pétitionnaire le justifie par une étude favorable d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de fait des constructions voisines existantes
- soit à 6 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions voisines existantes ou à agrandir.

ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à distance d'au moins 4 m de la limite.

Les décrochements de façades sont autorisés, sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

Dispositions particulières :

- les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.
- des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensemble de constructions.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës à usage d'habitation, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Pour toutes les constructions, le blanc pur, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

11-1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Le plan et l'implantation de la construction devront respecter la topographie originelle du terrain, de manière à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits.

Ces prescriptions s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques sauf réfection ou extension de l'existant,
- les débords de toiture en pignon de plus de 40 cm,
- les « chiens assis »,

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre locale », « sable de pays »...), ou en bois,
- les linteaux droits ou présentant un cintre léger,
- en couverture, des tuiles traditionnelles, de pente comprise entre 30 % et 40 %.
la fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée pour les bâtiments annexes non accolés à l'habitation
- Dans le cadre d'un règlement préexistant sur des opérations d'ensemble ou de lotissement, les premières prescriptions propres à la zone restent applicables.
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- l'usage du bois est autorisé.
- les toitures à quatre pans sont autorisées si la construction comporte deux niveaux apparents en façade et une longueur de faîtage supérieure ou égale au 1/3 de la façade,

- dans le cas de projet architectural contemporain, les toitures terrasse ou présentant d'autres matériaux de bonne qualité autre que tuiles ou ardoises peuvent être autorisés.

Seront autorisées les constructions contemporaines ayant un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale.

11 - 2 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent pas être laissés apparents.

L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit pour les toitures et les parois verticales.

En outre, des constructions qui ne répondraient pas à certaines des conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre des techniques nouvelles.

11 - 3 - Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEICULES

Sans objet

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Toute opération immobilière de plus d'1 hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agrément plantés.

Les citernes de gaz non enfouies devront être masquées par une haie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE 15 UB - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone NA

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, ou non équipée destinée à accueillir dans l'avenir des constructions nouvelles à usage d'habitation et ponctuellement d'activités suivant un plan d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est constituée du « Plan de la Cour ».

Elle est inconstructible dans l'état actuel mais peut le devenir après concertation et mise en œuvre d'une procédure d'évolution du POS.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune construction ou utilisation nouvelle n'est autorisée.

ARTICLE 2 NA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NA - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 4 NA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 5 NA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 7 NA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Sans objet

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

ARTICLE 9 NA - EMPRISE AU SOL
Sans objet

ARTICLE 10 NA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Sans objet

ARTICLE 11 NA - ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES
Sans objet

ARTICLE 12 NA - STATIONNEMENT DES VEHICULES
Sans objet

ARTICLE 13 NA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NA - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES
SOLS
Sans objet.

ARTICLE 15 NA - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAh

Caractère de la zone NAh

Il s'agit d'un secteur naturel insuffisamment équipé, destiné à accueillir des urbanisations nouvelles à usage d'habitation et ponctuellement d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération.

Le secteur pourra être urbanisé en différentes phases, à condition que le ou les aménageurs ne compromette pas les phases ultérieures en prévoyant les réseaux et les voies suffisamment dimensionnés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NAh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

1- 2 - Sont admises sous réserve les occupations et utilisations suivantes

- - les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation à condition que :
 - le nombre d'habitations créés soit au moins égal à 4
 - l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone.
- les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services (sous réserves des conditions énoncées ci-dessous)
- les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité urbaine (notamment station service, garage, chaufferie d'immeubles, pressing ,...), à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion)
 - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- les extensions des constructions à usage d'habitation à condition que la construction principale soit existante,
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.
- les annexes aux constructions autorisées sous réserve que la construction principale soit réalisée,

Toute occupation et utilisation du sol ne sera autorisées que sous réserve que la sécurité incendie soit assurée

ARTICLE 2 NAh - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

- les occupations du sol non mentionnées à l'article 1 NAh.

SECTION U - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NAh - ACCES ET VODUE

3 - 1 - Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Toute autorisation sera refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Elle sera également refusée sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie, et le ramassage des ordures ménagères.

3 - 2 - La voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.

Les voies en impasse seront interdites si elles desservent trois habitations ou plus.

ARTICLE 4 NAh - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - 2 - Assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce

dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux pluviales en provenance des parcelles devront être recueillies et évacuées individuellement sur les parcelles concernées par des dispositifs appropriés. En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égout ou au branchement des eaux usées.

4 - 4 - Electricité - Téléphone :

Dans les lotissements à usage d'habitation ou groupe d'habitations à créer, les réseaux électrique, télécommunication, et télédistribution devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Il devra également être prévu des fourreaux en attente permettant ultérieurement la réalisation d'un réseau de distribution par câbles souterrains.

ARTICLE 5 NAh - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à 1 000 m². lorsqu'ils ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement.

Cette superficie peut être réduite jusqu'à 800 m² lorsque le pétitionnaire le justifie par une étude favorable d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

La notion de surface minimale est supprimée lorsque les projets intègrent des solutions d'assainissement non collectif regroupé ou collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter à 6 m minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

ARTICLE 7 NAh - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- à une distance d'au moins 4 m de la limite.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être implantées à une distance

les unes des autres au moins égale à 4 m.

ARTICLE 9 NAh - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 NAh - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

Cette régie ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

ARTICLE 11 NAh • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Pour toutes les constructions, le blanc pur, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

11-1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Le plan et l'implantation de la construction devront respecter la topographie originelle du terrain, de manière à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits.

Ces prescriptions s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques sauf réfection ou extension de l'existant,
- les débords de toiture en pignon de plus de 40 cm,
- les « chiens assis »,

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre locale », « sable de pays »...),
- les linteaux droits ou présentant un cintre léger,
- en couverture, des tuiles traditionnelles, de pente comprise entre 30 % et 40 %.
la fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée pour les bâtiments annexes non accolés à l'habitation
- Dans le cadre d'un règlement préexistant sur des opérations d'ensemble ou de lotissement, les premières prescriptions propres à la zone restent applicables.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- l'usage du bois est autorisé.
- les toitures à quatre pans sont autorisées si la construction comporte deux niveaux apparents en façade et une longueur de faîtage supérieure ou égale au 1/3 de la façade,

- dans le cas de projet architectural contemporain, les toitures terrasse ou présentant d'autres matériaux de bonne qualité autre que tuiles ou ardoises peuvent être autorisés.

Seront autorisées les constructions contemporaines ayant un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale.

11 - 2 - Autres constructions :

En règle générale il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent être laissés apparents.

L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit pour les toitures et les parois verticales.

En outre, des constructions qui ne répondraient pas à certaines des conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre des techniques nouvelles.

11 - 3 - Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

ARTICLE 12 NAh - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 13 NAh - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Toute opération immobilière devra comporter au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agrément plantés.

Les citernes de gaz non enfouies devront être masquées par une haie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NAh - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE 15 NAh - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa

Caractère de la zone NAa

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée à accueillir des activités ou installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NAa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les opérations à usage d'activités artisanales, d'entrepôts industriels ou commerciaux, de bureaux, de commerces, de services, sous réserve de s'intégrer dans une organisation de principe, définie par la collectivité publique compétente, portant sur tout Je secteur,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 b du code de l'urbanisme,
- les constructions à usage d'équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les annexes aux constructions autorisées,

1-2 - Sont admises, sous réserve, les occupations et utilisations suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent
 - qu'elles soient intégrées au volume bâti de l'activité.

ARTICLE 2 NAa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 - NAa, notamment les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NAa - ACCES ET VOIRIE

3 - 1- Les accès :

Toute autorisation peut être refusée sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Elle peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3 - 2 - La voirie :

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 NAa - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - L'alimentation en eau potable :

Toute occupation et utilisation admise dans la doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - 2 - L'assainissement :

4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - 4 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux électrique, télécommunication, et télédistribution devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Il devra également être prévu des fourreaux en attente permettant ultérieurement la réalisation d'un réseau de distribution par câbles souterrains.

ARTICLE 5 NAa - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 106
- 6 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs, de superstructure et d'infrastructure, pour les extensions et réfections des constructions existantes.

ARTICLE 7 NAa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative,
- à distance d'au moins 3 m de la limite.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs, de superstructure et infrastructure.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 m.

ARTICLE 9 NAa - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 NAa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 NAa - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11 - 1 - L'aspect général :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature de matériaux apparents et les détails architecturaux. Les murs édifiés en parpaings ou tout autre matériau brut destiné à être enduit, devront être enduits.

Les façades donnant sur la RD 106 et sur les voies de desserte de la zone devront être traitées avec un souci de recherche architecturale ou au minimum avec un souci d'homogénéité et de présentation soignée. La teinte des façades, largement visibles de l'ensemble du paysage environnant, sera choisie parmi les blancs, gris et teintes pastels.

11 - 2 - Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité ; elles ne pourront excéder 2 m. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs sont interdits en façade principale et ne pourront pas dépasser 1,80 m de hauteur en limites séparatives comme en fond de parcelle.

11 - 3 - Aires de stockage de matériaux non directement destinés à la vente :

Elle seront interdites entre les constructions.

ARTICLE 12 NAa - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 NAa - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations engendrant des nuisances visuelles et matérielles (poussières, dépôts...)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NAa - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 15 NAa - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DE SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAc

Caractère de la zone NAc

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée à accueillir des activités collectives sportives, culturelles et de loisirs.

Son sous-secteur NAc_a concerne des sites destinés à l'implantation d'équipement de type station d'épuration pour l'assainissement de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NAc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - 1 : Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités collectives sportives, culturelles et de loisirs
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les annexes aux constructions autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des installations autorisées dans la zone.

1-2 : Sont admises en zone NAc_a les occupations et utilisations suivantes :

- les équipements et installations liés à l'assainissement.

ARTICLE 2 NAc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

- les occupations du sol non mentionnées à l'article 1 NAc.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NAc - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Toute autorisation peut être refusée sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.

3 - 2 - La voirie

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

ARTICLE 4 NAc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1- Alimentation en eau potable

Toute occupation et utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées dans un dispositif d'assainissement individuel en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif. Le choix et l'implantation du dispositif d'assainissement individuel devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

4 - 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 NAc - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 7 NAc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en limite séparative.
- à une distance du bâtiment en respectant un recul d'au moins 3 m de la limite

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements liés à l'assainissement.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre minimum de 3 m. Par contre, il n'est pas fixé de règle entre une construction et son annexe

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements liés à l'assainissement.

ARTICLE 9 NAc - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 NAc - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions autorisées

ARTICLE 11 NAc - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti environnant. En outre, des constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre des techniques nouvelles.

Les bardages et les couvertures en tôle galvanisées devront être prélaqués.

ARTICLE 12 NAc - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 NAc - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les haies présentes sont protégées au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NAc - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE 15NAc - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DE SOL
Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone NC

Cette zone est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

En conséquence, seules les constructions liées à l'activité agricole et de loisirs seront autorisées.

Le sous-secteur NCi concerne les zones inondables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- 1- Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

1- 2 - Sont admises, sous réserve, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition
 - d'être directement liées et nécessaires aux activités agricoles,
 - d'être implantées à un maximum de 150 m autour d'un bâtiment existant
- les annexes d'une construction à usage d'habitation déjà existante
- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation, sous réserve qu'ils soient destinés au logement d'exploitants agricoles ou de toute personne dont l'activité principale est liée à l'exploitation agricole de la zone
- l'extension des constructions à usage d'habitation non autorisées dans la zone déjà existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 50 % de leur surface initiale hors oeuvre nette
- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants
- le changement d'affectation des constructions existantes pour les destiner à l'habitation de personnes dont l'activité n'est pas liée à l'agriculture sous réserve :
 - qu'elles possèdent avant travaux murs et toits en bon état de conservation
 - que par leur présence, elles n'entravent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitations avoisinants
 - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine
- les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de :
 - tourisme
 - loisirs
 - sportives / cynégétiques

- halieutiques (pêche à la ligne)
- piscicoles (élevages)
- exploitation d'une richesse naturelle du sol et du sous-sol
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leurs équipements
- les carrières
- les constructions liées à des équipements publics

ARTICLE 2 NC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NC.

Sur les secteur NCi sont interdits :

- les constructions nouvelles
- les exhaussements et affouillements de sol

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NC - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

3 - 2 - La voirie

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 NC - DESSERTE PAR LES .RESEAUX

4 - 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4 - 2 - Assainissement

4 - 2 - 1- Eau x usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - 4 - Electricité - Téléphone :

Sans objet

ARTICLE 5 NC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de

- 100 m de l'axe de l'autoroute A.10

- 13 m de l'axe des RD non classées à grande circulation, et des autres voies ouvertes à la circulation automobile

A l'intérieur des marges de recul, les extensions de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions voisines existantes ou à agrandir.

Dans le cadre du dispositif réglementaire de lutte contre le bruit (loi du 31 décembre 1992, décret du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996), le tronçon de l'autoroute traversant la commune est classé en catégorie 1 et la sortie n°23 vers Granzay-Gript classée en catégorie 2. De ce fait, dans un périmètre respectivement de 300 m et de 250 m, l'isolement acoustique devient une règle de construction, s'appliquant à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations et extensions des bâtiments d'habitation anciens

ARTICLE 7 NC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

en limite séparative,

- à une distance d'au moins 4 m de la limite.

Les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale 4 m.

ARTICLE 9 NC - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 NC - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

ARTICLE 11 NC - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Pour toutes les constructions, le blanc pur, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

11-1- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Le plan et l'implantation de la construction devront respecter la topographie originelle du terrain, de manière à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits.

Ces prescriptions s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (brique, parpaings ...),
- les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques sauf en cas d'extension de l'existant déjà couvert de cette façon,
- les débords de toiture en pignon de plus de 40 cm,
- les chiens assis,

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays »...),
- des linteaux droits ou présentant un cintre léger,
- en couverture, des tuiles traditionnelles, de pente comprise entre 30 % et 40 %.
- la fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée pour les bâtiments annexes non accolés aux maisons d'habitation
- l'usage du bois est autorisé
- les toitures à quatre pans sont autorisées si la construction comporte deux niveaux apparents en façade et une longueur de faîtage supérieure ou égale au 1/3 de la façade,
- dans le cas de projet architectural contemporain, les toitures terrasse ou présentant d'autres matériaux de bonne qualité autre que tuiles ou ardoises peuvent être autorisés.

Seront autorisées les constructions contemporaines ayant un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale.

11 - 2 - Autres constructions :

En règle générale il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent être laissés apparents.

La fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée.

L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit pour les toitures et les parois verticales. Elle sera autorisée si elle est peinte.

En outre, des constructions qui ne répondraient pas à certaines des conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre des techniques nouvelles.

11 - 3 - Clôtures :

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques, ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

ARTICLE 12 NC - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 13 NC - ESPACES LIBRES ET L'AMÉNAGEMENTS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 15 NC - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone ND

La zone ND est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique et, d'autre part, de l'existence de risques naturels (inondation).

Elle comprend

- un sous-secteur NDli destiné à accueillir des équipements de loisir compatibles avec la qualité du site,
- un sous-secteur NDi concernant les zones inondables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 ND - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - 1- Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception du dépôt de véhicules.

1 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations suivantes ;

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- les constructions à usages d'équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure

1 - 3 - Sont admises, sous réserve, les occupations et utilisations suivantes

- l'extension des bâtiments existants sous réserve que :
 - l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50 % de la surface brute du bâtiment avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol,
 - le bâtiment principal soit restauré préalablement ou construit préalablement,
 - l'extension ne dénature pas l'esthétique du bâtiment principal

1 - 4 - Dans le sous-secteur NDl sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1-2 et 1-3 ND,
- la création de plan d'eau.

ARTICLE 2 ND - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 ND.

Sur les secteur NDi sont interdits :

- les constructions nouvelles
- les exhaussements et affouillements de sol

SECTION U - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ND - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3 - 2 - La voirie

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 ND - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4-2- Assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - 3 - Electricité - Téléphone ;

Les réseaux nécessaires devront être soit souterrains soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 5 ND - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 7 ND - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- à une distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes.

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

Sans objet

ARTICLE 9 ND - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 ND - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 ND - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Elles peuvent être refusées si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions, le blanc pur, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

11 - 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
Sans objet

11 - 2 - Autres constructions :
Sans objet

U - 3 - Clôture

Dans le cas de clôtures celles-ci devront être constituées d'éléments végétaux de type haie champêtre, pouvant être doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE 12 ND - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 ND - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations de thuyas, lauriers, ... sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 ND - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Sans objet

ARTICLE 15 ND - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.