

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation : maximum de 250 m² de surface hors oeuvre nette au total
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les activités économiques compatibles avec la vocation de la zone (restaurant...)

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC ne sont ici autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage de logements et leurs annexes doivent être réalisées :
 - . soit dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone ; chaque opération doit être située sur un terrain d'au moins 0,5 hectare
 - . soit sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Article NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 sont interdites.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- . tout terrain enclavé est inconstructible
- . les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes
- . les nouveaux accès directs sur la RD 108 sont limités à 1 dans la zone NAa

3.2. Voirie

- . les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent

- . les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics
- . dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée

Article NAa 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

- . toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable

4.2. Assainissement

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la législation en vigueur (article 641 du Code Civil).

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité

- . sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain

4.4. Téléphone et télécommunications

- . les réseaux de téléphone et télécommunications des opérations d'ensemble seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain

Article NAa 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Dans le secteur NAa 1 : surface minimum d'opération : 0,5 ha et la surface minimum par lot devant accueillir de l'habitat est fixée à 2.000 m2.
- Dans le secteur NAa 2 : surface minimum d'opération : 0,5 ha et la surface minimum par lot devant accueillir de l'habitat est fixée à 1.500 m2.

Article NAa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois la réfection et extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées.

Article NAa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à leur demi-hauteur sans être inférieure à 3 m.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus hauts ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

Article NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contigües seront distantes d'au moins 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront accolées ou intégrées au volume principal.

Article NAa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article NAa 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation et des équipements est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur au faîtage des autres constructions est limitée à 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

1) Restaurations, extensions, surélévations, modifications

a. Modifications portant sur des bâtiments d'architecture traditionnelle

- les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle
- les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant
- les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc. ...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant
- autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux
- il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravauder les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en oeuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas de même matériau, recevoir un enduit dont l'aspect final sera en harmonie avec le bâti initial
- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades
- les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment
- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration
- les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite, posées sur liteaux et voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à effet, de forme canal, romane ou similaire

b. Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe a.

- l'aménagement du bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer

2) Constructions neuves

a. Prescriptions générales

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ...
- les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan
- les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation
- les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites
- les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. ...

b. Toitures

- les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe
- le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux ci sont accolés à une construction de taille importante, par leur plus grande hauteur
- les abris de jardins de petites dimensions et les bâtiments annexes autorisés, non accolés au bâtiment principal, devront recevoir des toitures présentant 2 pans par volume
- l'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 30 % et 50 %
- les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc. ...)

c. Couverture

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle rouge
- soit en tuiles creuses rouge, en terre cuite neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques en fibro-ciment spéciales
- soit en tuiles ciment de mêmes caractéristiques

Tout autre procédé de couverture est interdit.

d. Façades

- les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en oeuvre à la taloche puis grattés ou brossés
- les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en oeuvre
- le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix de couleur
- les menuiseries extérieures (croisées, porte, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en bois apparent ou peint ou en PVC, les tons vifs étant exclus
- les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint, les tons vifs étant exclus
- les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical

e. Constructions d'expression contemporaine

- tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères du site et pourra être accepté s'il respecte les règles précédentes concernant les toitures

f. Bâtiments d'activités

- selon leur taille, les bâtiments d'activités devront respecter les articles régissant soit les bâtiments à usage d'habitation, si leur superficie est inférieure à 120 m², soit les bâtiments à usage agricole (*cf. article NC 11*).
- tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôts, visibles du domaine public, sont interdits

g. Autres constructions

- tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur
- les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal

3) **Tenue des parcelles**

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal ou de service, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

4) Clôtures

A l'alignement, les clôtures envisagées pourront être constituées d'un mur plein de 1,80 m de hauteur, traité comme la façade des bâtiments ou d'un mur-bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie.

Entre propriétés privées, les clôtures pourront également être composées d'un mur bahut de 0,50 et d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale maximum est fixée à 1,80 m.

Article NAa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- constructions à usage d'habitation :
 - . habitat individuel : 2 places par logement
 - . petits collectifs ou habitat individuel groupé : une place par logement et des places banalisées seront réservées pour les visiteurs
- autres constructions : adaptées aux besoins

Article NAa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 5 logements doit être aménagé en aires de jeux et espace vert d'un seul tenant et facile d'accès.

Section 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols des constructions autorisées est fixée à 0,40 pour les opérations d'ensemble.

Pour les parcelles déjà bâties, la surface hors oeuvre nette des constructions à usage d'habitation -extension comprise- ne devra pas dépasser 250 m².

Article NAa 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'amélioration des éléments de confort (sanitaire) et l'extension des habitations existantes (30 m²) à condition de respecter les autres règles édictées par les articles précédents.