



LORREZ LE BOCAGE PREAUX

Commune du Département de Seine et Marne

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

APPROBATION

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	4
DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U.....	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	15
ZONE UC.....	23
ZONE UX	31
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU ET 2AU.....	36
ZONE AU.....	36
DISPOSITIONS SPECIFIQUES - ZONE A	43
ZONE A.....	43
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	49
ZONE N.....	49
ZONE NX	54
ZONE Nzh	58

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

- Les extensions des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas, au choix :
 - soit 30 m² de surface de plancher,
 - soit 30 %, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.

3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées soumises à autorisation.

Le long du linéaire commercial identifié au plan de zonage, le changement de destination des commerces pendant une durée de 7 ans à compter de la désaffectation du commerce.

Les constructions et aménagements suivants :

- industrie,
- agricole et forestière,

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les entrepôts à condition d'être le complément d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- soit à une voie,
- soit à un espace commun existant,

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

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- se raccorder à au moins deux extrémités au réseau de voies existantes,
- si elles se terminent en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

POUR LES PISCINES

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

PAR RAPPORT AUX VOIES

Toutes les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur le terrain ou sur les terrains riverains.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies.

TOUTEFOIS

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas les obligations fixées ci-dessus.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 2 m.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4 m.
toutefois



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Les annexes peuvent s'implanter librement par rapport à la construction principale.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 20m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS

Seules les annexes des constructions existantes dans la limite de 50 m² totale d'emprise au sol sont autorisées.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 13 m au faîtage.

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale.
5. Les parties de constructions employant des énergies



renouvelables ou de conception bioclimatique.

6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates en terre,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite de propriété.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la moitié de la longueur du faîtage.

FAÇADES ET PIGNON

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

CLÔTURES

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret de 70 cm maximum, surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, doublée ou non d'une haie.

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret de 70 cm maximum.

Les murs et murets doivent être soit enduits, soit en pierres apparentes. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous, il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

surface de plancher.

- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

RATIOS MINIMAUX DES STATIONNEMENTS DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

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

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

TOUTEFOIS

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

- pour une activité économique de commerce,
- les travaux et changements de destination d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 10% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts,
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,

Une forêt publique soumise au régime forestier ».

UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UB

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions et aménagements suivants :

- industrie,
- agricole ou forestière.

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aires de sport ou de loisirs à condition qu'ils ne soient pas motorisés.

Les entrepôts à condition d'être le complément d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- soit à une voie,
- soit à un espace commun existant,

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

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- se raccorder à au moins deux extrémités au réseau de voies existantes,
- si elles se terminent en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

POUR LES PISCINES

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

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

UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie soit avec un retrait minimum de 5m.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 2 m.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4 m.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.

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

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 20m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Seules les annexes des constructions existantes dans la limite de 50 m² total d'emprise au sol sont autorisées.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

TOUTEFOIS

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau d'une partie de construction existante à laquelle elles s'adossent, que celle-ci soit sur la propriété ou en limite séparative.
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

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

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la moitié de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite de propriété.

FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur,
- d'un muret de 70 cm maximum, éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage ou barreaudage.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

En exception aux règles ci-dessus :

- les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur,
- pour des raisons de sûreté et de sécurité publique, les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lequel une hauteur de clôture est nécessaire.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UB12 - STATIONNEMENT

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

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

RATIOS MINIMAUX DES STATIONNEMENTS DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

TOUTEFOIS

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

UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 10% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts,
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,

Une forêt publique soumise au régime forestier ».

UB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UC

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

UC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions et aménagements suivants :

- industrie,
- agricole ou forestière.

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol.

UC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Le logement et l'hébergement hôtelier à condition que la surface de plancher n'excède pas 600 m².

Les entrepôts à condition d'être le complément d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les extensions et les annexes des constructions agricoles existantes.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UC3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- soit à une voie,
- soit à un espace commun existant,

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

Les terrains se desservant sur la RD 225 ne sont pas constructibles.

UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

POUR LES PISCINES

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

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

UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter dans la bande figurée aux documents graphiques.

Les annexes et les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter au delà de la bande constructible.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 2 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

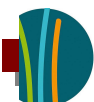
UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial.

UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

TOUTEFOIS

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau d'une partie de construction existante à laquelle elles s'adossent, que celle-ci soit sur la propriété ou en limite séparative.
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

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

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

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

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

moitié de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite de propriété.

FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur,
- d'un muret de 70 cm maximum, éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements.

Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UC12 - STATIONNEMENT

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

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- soit au niveau du sol, éventuellement couverts, mais non fermés,
- en sous-sol, à condition que ce niveau n'ait aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès garage,
- dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

RATIOS MINIMAUX DES STATIONNEMENTS DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

TOUTEFOIS

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 10% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

UC15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

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



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et aménagements suivants :

- agricoles et forestiers.

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol.

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements suivants :

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.
- si elle se termine en impasse, qui être aménagée de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

Les terrains se desservant sur la RD 218 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

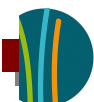
- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

possible d'y raccorder que celles-ci.

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

Si les eaux pluviales sont ensuite rejetées dans le réseau collectif, elles doivent l'être avec un débit régulé à 1litre/seconde/hectare maximum.

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

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

UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 m de la RD 218.

TOUTEFOIS

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

TOUTEFOIS

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 m.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

Les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

CLÔTURES

La clôture doit être constituée de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et éventuellement doublés de haies.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX12 - STATIONNEMENT

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

UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de la superficie qui y est affectée.

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

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



Toute urbanisation devra, au préalable, faire l'objet de prospections de zones humides.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et aménagements suivants :

- industrie,
- agricoles et forestiers.

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés en extérieur,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises le sont

- soit par une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

équipements internes à la zone et prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les entrepôts à condition d'être le complément d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

AU3 - VOIES ET ACCÈS

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

2- VOIRIES

Les voies de desserte devront respecter les principes de maillages figurés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En outre, il devra être aménagé dans l'opération d'ensemble un espace collectif, d'une superficie d'au moins 1000 m², traité sous la forme d'une place comprenant des plantations et des aménagements paysagers végétalisés ou minéraux,

la voie principale Nord Sud figurant aux orientations d'aménagement et de programmation reliant le mail doit être composée :

- d'une chaussée de largeur 6 mètres minimum,
- d'un cheminement « doux » de 1.5 mètres minimum,
- de stationnements linéaires sur un des côtés de 2 mètres minimum de large ponctués d'arbres d'alignement ;

Les autres voies :

Les autres voies doivent permettre le croisement de deux véhicules et assurer la circulation piétonne sur un espace distinct de la chaussée et sécurisée

Les voiries en impasse ne sont autorisées que si elles n'excèdent pas 30 m de longueur.

AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

POUR LES PISCINES

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

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

AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au moins la moitié du linéaire des façades et pignons de constructions faisant face à la voie de desserte de la construction doivent s'implanter dans une bande entre 0 et 6m depuis cette voie.

Toutefois

- peuvent s'implanter au delà de cette bande, les constructions isolées de moins de 20 m² et dans la limite de deux entités.
- les annexes non maçonnées doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m
- peuvent s'implanter au delà de cette bande, les constructions et ensemble de constructions qui n'ont pas vocation à être divisés en propriété ou en jouissance de plus de 3000 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

perpendiculairement à au moins, une voie de desserte ou une limite séparative aboutissant à cette voie.

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les construction peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul d'au moins 3 m.

De plus, face à une baie le recul minimal est de 6m.

TOUTEFOIS

Les annexes non maçonnées doivent s'implanter avec un recul d'au moins 1m

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à édifier doit respecter les hauteurs figurées au plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- dans le secteur indiqué R+C : hauteur maximale 10 mètres, sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 4 m,
- dans le secteur indiqué R+C ou R+1+C : hauteur maximale 12 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 8 m,

AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain ou employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°. Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou tuiles plates

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45° et être couvert de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de bois.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la moitié de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite de propriété.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur,
- d'un muret de 70 cm maximum, éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage doublé d'une haie composées d'un mélange d'essences locales

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.



AU12 - STATIONNEMENT

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

RATIOS MINIMAUX DES STATIONNEMENTS DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

TOUTEFOIS

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Des massifs arbustifs seront ponctuellement intercalés dans les bandes linéaires de stationnement le long des voies.

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sont interdits en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés :

- les imperméabilisations du sol,
- les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Dans la mesure où ils ne trouveraient pas leur place dans l'espace urbanisé, les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

Les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes.

LES BÂTIMENTS REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel,
- logements
- hébergement hôtelier touristique,
- activité artisanale et commerciale non susceptibles de générer des nuisances ou des pollutions.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les constructions à condition qu'elles ne soient fermées sur aucun côté.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

Dans le secteur de continuité écologique

A moins de 50 m de la lisière d'un bois, seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique :

- Les bâtiments agricoles ou forestiers n'accueillant pas de personne,
- Les extensions et les annexes des logements agricoles existants,
- Les extensions et les annexes des habitations existantes.

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Les carrières, installations, aménagements et les constructions nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des richesses du sous-sol, à condition que la remise en état prévoit :

- soit des exploitations sylvicoles ou agricoles,
- soit un ensemble d'aménagement favorisant la biodiversité et la restauration de corridors écologiques.

Si une restitution du niveau initial du sol est prévue, le remblaiement ne pourra se faire qu'avec des matériaux inertes.

A3 - VOIES ET ACCÈS

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

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

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

LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

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

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

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

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

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

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

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

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

Toutefois, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

de la voie, une construction principale est édifée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions et les annexes doivent observer un retrait d'au moins 10 m. Toutefois, lorsque sur la construction principale est édifée avec un retrait inférieur, les extensions et les annexes peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par l'habitation existante.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

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

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

LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions et les annexes doivent observer un retrait d'au moins 10 m. Toutefois, lorsque sur la construction principale est édifée avec un retrait inférieur, les extensions et les annexes peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par l'habitation existante.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes doivent s'implanter à au plus 10 m de l'habitation existante.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 20m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial ou d'une zone humide figurant aux documents graphiques



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30%

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Les constructions nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des richesses du sous-sol ne peuvent excéder :

- plus de 1% du secteur,
- plus de 500 m² au total,
- plus de 100 m² par construction.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 16 m.

LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur de l'habitation existante

Les annexes ne peuvent excéder 3.50 m de hauteur

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

BÂTIMENTS REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

ils sont soumis à permis de démolir

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuels du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

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

LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

Les clôtures doivent :

- soit être composées de haies végétales d'essences locales doublée ou non d'un grillage permettant la libre circulation de la petite faune
- soit réaliser des ouvertures de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

A12 - STATIONNEMENT

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

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les éléments constitutifs des mosaïques agricoles, haies et arbres, ainsi que les berms le long des voies doivent être conservés.

Les milieux humides et la végétation ripisylve le long des cours d'eau doivent être préservés.

LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Les plantations d'alignement doivent être maintenues.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Tout projet d'exploitation de la richesse du sous-sol situé à moins de 50 m d'une Route Départementale, devra ménager une bande paysagère le long de cette voie durant la période d'exploitation.

A15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

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



En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sont interdits en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés à l'article N2:

- les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie,
- les imperméabilisations du sol.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Dans la mesure où ils ne trouveraient pas leur place dans l'espace urbanisé, les services publics ou d'intérêt collectif à conditions que :

- Ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- Ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

Les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes.

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Les carrières, installations, aménagements et les constructions nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des richesses du sous-sol, à condition que la remise en état prévoit :

- soit des exploitations sylvicoles ou agricoles,
- soit un ensemble d'aménagement favorisant la biodiversité et la restauration de corridors écologiques.

Si une restitution du niveau initial du sol est prévue, le remblaiement ne pourra se faire qu'avec des matériaux inertes.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

N3 - VOIES ET ACCÈS

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

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, ne peut recevoir une construction nécessitant l'eau potable.

LES EAUX USÉES

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

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

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

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

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

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

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

Les constructions doivent observer un retrait :

- d’au moins 2 m si la construction a moins de 5 m de hauteur,
- d’au moins 10 m dans les autres cas.

LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions et les annexes doivent observer un retrait d’au moins 10 m. Toutefois, lorsque sur la construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, les extensions et les annexes peuvent s’implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par l’habitation existante.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait :

- d’au moins 2 m si la construction a moins de 5 m de hauteur,
- d’au moins 10 m dans les autres cas.

LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions et les annexes doivent observer un retrait d’au moins 10 m. Toutefois, lorsque sur la construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, les extensions et les annexes peuvent s’implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par l’habitation existante.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes doivent s’implanter à au plus 10 m de l’habitation existante.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n’est autorisée dans une bande de 50m de part et d’autre des rives d’un cours d’eau non domanial ou d’une zone humide figurant aux documents graphiques.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Les constructions nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des richesses du sous-sol ne peuvent excéder :

- plus de 1% du secteur,
- plus de 500 m² au total,
- plus de 100 m² par construction.

LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20%.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 8 m.

LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur de l'habitation existante

Les annexes ne peuvent excéder 3.50 m de hauteur

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Les clôtures doivent :

- soit être composées de haies végétales d'essences locales doublée ou non d'un grillage permettant la libre circulation de la petite faune
- soit réaliser des ouvertures de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs.

N12 - STATIONNEMENT

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Les déboisements ne sont autorisés que dans le cadre d'un plan de gestion sylvicole ou pour permettre l'exploitation du sous-sol.

Tout projet d'exploitation de la richesse du sous-sol situé à moins de 50 m d'une Route Départementale, devra ménager une bande paysagère le long de cette voie durant la période d'exploitation.

DANS LES ESPACES BOISÉS À PROTÉGER

Les boisements ne peuvent être supprimés que dans le cadre de projet de restauration écologique.

LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Les plantations d'alignement doivent être maintenus.

N15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à l'opération prise dans son ensemble.

En fonction de leur nature et leur importance, les projets devront faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (excepté s'il est démontré que la zone n'est pas humide).

NX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et aménagements suivants :

- agricoles et forestiers,
- commerce,
- hébergement hôtelier.

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol.

NX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'habitat à condition cumulativement :

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

Les entrepôts à condition d'être le complément d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

NX3 - VOIES ET ACCÈS

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

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,
- si elle se termine en impasse, qui doit être aménagée de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

NX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

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

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

EAUX PLUVIALES

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

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

principaux polluants.

Si les eaux pluviales sont ensuite rejetées dans le réseau collectif, elles doivent l'être avec un débit régulé à 1 litre/seconde/hectare maximum.

NX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 10 m.

NX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 m.

NX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 m.

NX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

NX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

NX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

surfaces importantes.

Les clôtures doivent :

- soit être composées de haies végétales d'essences locales doublée ou non d'une ou d'un grillage à maille rigide permettant la libre circulation de la petite faune
- soit réaliser des ouvertures de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

NX12 - STATIONNEMENT

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

NX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de la superficie qui y est affectée.

Les végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

NX15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

ZONE NZH

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NZH2

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

20m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial.

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle

NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

NZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

NZH15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

