



VAUDOY EN BRIE

Commune du Département de Seine et Marne

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES.....	3
1 LES RÈGLES D'URBANISME.....	3
2 LES DÉFINITIONS.....	3
3 MODALITÉS D'APPLICATION.....	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	13
ZONE UG.....	21
ZONE UX	27
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU.....	32
ZONE 2AU.....	32
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A	34
ZONE A	34
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	40
ZONE N	40
ZONE NZH	43

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

Les informations relatives à la nature des sols et aux risques naturels et technologiques sont détaillées au sein du rapport de présentation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Une opération d'ensemble est une opération intégrant des voies ou des espaces communs desservant les constructions principales
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriété desservie.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (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.
- 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 inférieur à 45° avec la verticale.
- 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, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles dont la surface de plancher n'excèdent pas au choix, 40m² ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.

3 MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme hors modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, 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 du règlement des zones, 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 le bâtiment considéré.
- La vocation de la construction est attaché à sa configuration et non au statut de l'occupant.

Les articles 5 et 14 de chacune des zones ne figurent plus dans le règlement en application des dispositions de la loi ALUR.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, 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.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et notamment les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole et forestière,
- l'habitat s'il constitue un parc résidentiel de loisir

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 9 unités.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les activités artisanales, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

Les constructions qui ne sont pas interdites par l'article UA1 sont autorisées à condition qu'elles ne se situent pas à moins de 5 m des rives des cours d'eau.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements 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 chemin des grands fossés ne sont pas constructibles, y compris pour les annexes et les extensions.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- avoir une chaussée de largeur minimale 4,50m,
- un trottoir de 1,40 m minimal,
- 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 équipements 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, 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.

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

EAUX PLUVIALES

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

- qui ne doit pas excéder celui existant avant la construction ou l'aménagement
- et dans tous les cas à au maximum à 1 litre par seconde par hectare.

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.

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

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0,5 et 20 m de la voie de desserte.

Les annexes peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la voie.

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

TOUTEFOIS

Les extensions de moins de 20 m², des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la voie.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou de servitude de vue.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3,5m.

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

Les baies dont l'allège est à plus de 3m de hauteur du sol naturel, doivent être en retrait d'au moins 6 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 soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la limite séparative.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 10m.

Il n'est pas fixé de règle entre les constructions principales et les annexes.

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

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m² par bâtiment.

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les emprises au sol de constructions sont interdites

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 m au faîtage.

Au delà de la bande des 20 m les annexes ne peuvent excéder 5 m de hauteur.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA11 - 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.

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 affirmant une architecture de style contemporain :
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 doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates rouges vieilles d'au moins 70/m²,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite séparative.

Les lucarnes en toiture ne sont autorisées que si elles sont « à capucine », à « fronton » ou « bâtière ».

Les fenêtres de toit visibles de la voie publique ne doivent pas excéder 90 x 70 cm.

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits d'un enduit fin (non grossier) en totalité ou en jointolement, type pierres à vue, joints pleins.

Ils doivent comprendre un encadrement des baies de 15 à 22 cm, de ton plus clair.

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

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétaires, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes.

Sont interdits les murs bahuts et les matériaux présentant l'aspect et la couleur du grillage nu, grille de fer forgé, excepté ceux à caractère ancien, tubulaire, panneaux de béton entre potelet et d'une manière générale toute clôture dite « décorative » qui serait de nature à nuire au caractère ancien du village.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointolement de pierres. Les deux cotés du mur doivent être traités.

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

Clôtures sur voie

La clôture doit être constituée d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UA 12 - 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.

Pour les logements individuels, 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.

Il doit être réservé 18 m² par emplacement de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

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 les commerces.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

- Pour les logements collectifs : 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 huit à douze élèves.

UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou 2 arbres fruitiers au moins, par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m². Sauf dans le cas de haies, les résineux sont interdits à l'exception des cèdres.

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les espaces doivent être végétalisés et perméables sauf sur les emplacements réservés destinés à la création de voirie ou de cheminements

UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, **de bureau, d'hôtel et de équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour** doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, 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.

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et notamment les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole et forestière,
- l'habitat s'il constitue un parc résidentiel de loisir

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 9 unités.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Toutes les occupations du sol de nature à engendrer un risque de pollution du sous-sol.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les activités artisanales, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

Les constructions qui ne sont pas interdites par l'article UB1 sont autorisées à condition qu'elles ne se situent pas à moins de 5 m des rives des cours d'eau.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements 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 chemin des grands fossés et sur le chemin des cordeliers ne sont pas constructibles, y compris pour les annexes et les extensions.

Les terrains se desservant sur :

- la RN4,
- le chemin des grands fossés,

ne sont ni constructibles, ni aménageables.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- avoir une chaussée de largeur minimale 4,50m,
- un trottoir de 1,40 m minimal,
- 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 équipements 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, 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.

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

EAUX PLUVIALES

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

- qui ne doit pas excéder celui existant avant la construction ou l'aménagement
- et dans tous les cas à au maximum à 1 litre par seconde par hectare..

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

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0,5 et 20 m de la voie de desserte.

Les annexes peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la voie.

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

TOUTEFOIS

Les extensions de moins de 20 m², des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la voie.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou de servitude de vue.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait d'au moins 3,5m.

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

Les baies dont l'allège est à plus de 3m de hauteur du sol naturel, doivent être en retrait d'au moins 6 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 soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la limite séparative.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 10m.

Il n'est pas fixé de règle entre les constructions principales et les annexes.

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

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m² par bâtiment.

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les emprises au sol de constructions sont interdites

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 m au faîtage,

Au delà de la bande des 20 m, les annexes ne peuvent excéder 5 m de hauteur.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur.

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 équipements publics ou d'intérêt collectif.

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 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 affirmant une architecture de style contemporain.
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 doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates rouges vieilles grand moule d'au moins 20/m²,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite séparative.

Les lucarnes en toiture ne sont autorisées que si elles sont « à capucine », à « fronton » ou « bâtière ».

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits d'un enduit fin (non grossier) en totalité ou en jointoiment, type pierres à vue, joints pleins.

Ils doivent comprendre un encadrement des baies de 15 à 22 cm, de ton plus clair.

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

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétaires, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes.

Sont interdits les murs bahuts et les matériaux présentant l'aspect et la couleur du grillage nu, grille de fer forgé, excepté ceux à caractère ancien, tubulaire, panneaux de béton entre potelet et d'une manière générale toute clôture dite « décorative » qui serait de nature à nuire au caractère ancien du village.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiment de pierres. Les deux cotés du mur doivent être traités.

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

Clôtures sur voie

La clôture doit être constituée d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB12 - 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.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Il doit être réservé 18 m² par emplacement de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

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 les commerces.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

- Pour les logements collectifs : 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 huit à douze élèves

UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou 2 arbres fruitiers au moins, par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m². Sauf dans le cas de haies, les résineux sont interdits à l'exception des cèdres.

Il doit être aménagé un espace vert perméable sur au moins 20% de la superficie du terrain.

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les espaces doivent être végétalisés et perméables sauf sur les emplacements réservés destinés à la création de voirie ou de cheminements

UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, **de bureau, d'hôtel et de équipements**



publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Les équipements collectifs destinés à l'accueil des personnes sensibles (enfants, personnes très âgées ou malades) sont interdits à moins de 100 m de la RN4.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, 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.

UG1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- l'habitat s'il constitue un parc résidentiel de loisir

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 9 unités.

UG2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les hébergements hôteliers à condition qu'ils soient liés au tourisme rural.

Les logements, commerces et bureau, à condition qu'ils soient réalisés par changement de destination d'un bâtiment existant.

L'artisanat à condition :

- qu'il soit réalisé par changement de destination d'un bâtiment existant,
- qu'il n'excède pas 150 m² de surface de plancher.

UG3 - VOIES ET ACCÈS

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

Toutefois, les terrains se desservant chemin des grands fossés ne sont pas constructibles pour un usage autre que agricole.

UG4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

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.

Pour les constructions et aménagements autres qu'agricoles, les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif.

Les constructions agricoles doivent être soit raccordées au réseau collectif, soit dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et à la nature des eaux à traiter.

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

EAUX PLUVIALES

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

- qui ne doit pas excéder celui existant avant la construction ou l'aménagement
- et dans tous les cas à au maximum à 1 litre par seconde par hectare..

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.

UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la voie.

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

UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou de servitude de vue.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3,5m.

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

Les baies dont l'allège est à plus de 3m de hauteur du sol naturel, doivent être en retrait d'au moins 6 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 soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la limite séparative.

UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les emprises au sol de constructions sont interdites

UG10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage. Les lanterneaux pourront atteindre 14 m.

UG11 - 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.

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 vérandas, serres et piscines.
2. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
3. 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 doivent être recouvertes de matériau couleur rouge tuile.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite séparative.

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

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.

Les hangars doivent être beige, marron, vert ou gris.

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

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

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

Les murs et murets doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierre. 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.

UG12 - 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.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

- Pour les logements collectifs : 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 huit à douze élèves

UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les espaces doivent être végétalisés et perméables sauf sur les emplacements réservés destinés à la création de voirie ou de cheminements

UG15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, **de bureau, d'hôtel et de équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour** doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, 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.

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions suivantes :

- les industries,
- les entrepôts,
- l'habitat s'il constitue un parc résidentiel de loisir

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- 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 y compris pour une durée de moins de 3 mois,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 9 unités,
- affouillements de sol y compris quant ils font moins de 2 m de hauteur.

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les exhaussements de sol à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une isolation acoustique vis à vis de la RD 231.
- Les commerces à condition qu'ils n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments agricoles dans la limite de 800 m² de surface de plancher.
- Le logement à condition :
 1. soit 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.

2. soit qu'il constitue l'extension d'un logement existant antérieurement à l'approbation du P.L.U.

UX3 - 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 de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

Les terrains se desservant sur la RD231 ne sont ni constructibles ni aménageables. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux terrains se desservant sur la RD231 avant l'arrêt du P.L.U.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant où en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 ml.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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

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

- qui ne doit pas excéder celui existant avant la construction ou l'aménagement
- et dans tous les cas à au maximum à 1 litre par seconde par hectare..

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 avec un retrait au moins égal à 10 m de la RD 231.

Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m si leur hauteur excède 5 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 soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m par rapport à la voie.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 3,5 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 3,5 m.

En limite avec une propriété en zone UA, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,5 m.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

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.

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

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

CLÔTURES

La clôture est constituée de grilles ou grillages à mailles rigides et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les espaces compris entre la façade du bâtiment et la RD231 ne peuvent comprendre que :

- des aménagements paysagers,
- des ouvrages de gestion de l'eau,
- des espaces de circulation,
- des aires de stationnement pour véhicules légers.

Les aires de dépôts et de stockage aériens y sont interdites.

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.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

- Pour les logements collectifs : 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 huit à douze élèves

UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 10 unités doivent intégrer des plantations.

UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

2AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol

2AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Aucune

2AU3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

2AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet

2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

2AU12 - STATIONNEMENT

Sans objet

2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

2AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

2AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, 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.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits : les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements agricoles.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Sont interdits les constructions nouvelles, sauf les extensions de constructions existantes qui ne peuvent être implantées en dehors de la coulée verte.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.

Les constructions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie, y compris à l'extraction du pétrole ou à la gestion de l'eau, soit à des activités de loisirs des espaces naturels ou agricoles,
- 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 constructions qui ne sont pas interdites par l'article A1, y compris leurs sous-sols, sont autorisées à condition qu'elles ne se situent pas à moins de 5 m des rives des cours d'eau.

BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques 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,
- hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,

- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel,
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs,
- les logements dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble du corps de bâti repéré.

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Nonobstant les dispositions de l'article A1 ci-dessus, restent autorisées les carrières, les constructions et installations à caractère industriel, nécessaires à l'exploitation de carrière à condition :

- Qu'elles soient suivies d'une remise en état après exploitation, en terre agricole, ou en espace naturel de valorisation écologique.
- Que le front de taille soit à au moins 20 m des voies publiques.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les logements, hébergements hôteliers et les services publics ou d'intérêt collectifs accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si :

- elles sont agricoles
- elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant, dans la mesure où le projet a été déclaré d'intérêt général ou d'utilité publique, à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

A3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable à des fins agricoles 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.

Les aménagements et les constructions se desservant la RN4 sont interdits.

Aucune construction n'est autorisée en desserte sur le chemin rural des carrières.

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Les carrières ne sont autorisées que si elles disposent d'un accès à une voie publique autre que la RN4 et dans des conditions de sécurité.

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

il n'est pas fixé de règle d'alimentation en eau potable ou en assainissement pour les constructions ou les aménagements ne nécessitent pas d'alimentation en eau potable.

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 rejetées à un émissaire naturel après une régulation compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

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

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

Lorsque le 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 raccordé au réseau d'eau potable 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.

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

- qui ne doit pas excéder celui existant avant la construction ou l'aménagement
- et dans tous les cas à au maximum à 1 litre par seconde par hectare..

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 autres qu'agricoles sont interdites à moins de 100 m de la RN4 et 75 m de la RD 209. Restent toutefois autorisés les extensions des constructions existantes

Les serres agricoles doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.

Dans les autres cas, les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m.

Toutefois, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée 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.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,50 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. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

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

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut excéder 20m.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 %

De plus

- chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol
- et la totalité des annexes ne peuvent excéder 100 m² d'emprise au sol

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.
Les annexes ne peuvent excéder 3,0 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.
La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 10 m.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Il n'est pas fixé de règle.

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel 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.

Les murs doivent être :

- soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres,
- soit être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

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 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.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

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

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DANS LE SECTEUR DE COULÉE VERTE

Les espaces doivent être végétalisés et perméables sauf sur les emplacements réservés destinés à la création de voirie ou de cheminements

A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition 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 elles s'implantent.
- Ils soient liés aux voiries ou réseaux

Les constructions qui ne sont pas interdites par l'article N1 sont autorisées à condition qu'elles ne se situent pas à moins de 5 m des rives des cours d'eau ou d'une limite avec un NZH.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant, dans la mesure où le projet a été déclaré d'intérêt général ou d'utilité publique, à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

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 nécessitant une desserte en eau et 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 le réseau d'eau potable 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 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

- qui ne doit pas excéder celui existant avant la construction ou l'aménagement
- et dans tous les cas à au maximum à 1 litre par seconde par hectare..

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.

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.

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.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Aucune emprise au sol de constructions, y compris les parties enterrées, ne peut être à moins 50 m de la lisière d'un boisement.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

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

N12 - STATIONNEMENT

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

N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à restaurer le milieu humide

NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

sans objet

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

Sans objet

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

NZH12 - STATIONNEMENT

Sans objet

NZH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.