

Département de l'Yonne



Mairie
de

Montigny - la - Resle
89230

Commune du Département
de l'Yonne

MONTIGNY-LA-RESLE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

DOCUMENT APPROUVÉ



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....	5
ZONE UC.....	5
ZONE UD.....	14
ZONE UI	22
DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONE AU.....	28
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A	35
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE N.....	41

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 :

- Est dénommée « **voie** » et « **emprise publique** », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- 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 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.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas au choix, 40m² de surface de plancher ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.

3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore 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 considèrent 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.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Pour l'application des articles 6, 7 et 8, 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.



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 les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- forestière.

Les aménagements et les 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,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions et aménagements agricoles à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant.

Restent autorisés les travaux, annexes et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INONDATION

Seuls sont autorisés :

- les travaux en rapport avec la gestion de l'eau,
- les travaux et les changements de destination d'une construction existante à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de la surface de plancher,
- les extensions d'une construction existante ainsi que les abris de jardin de moins de 20 m² de surface de plancher, à condition que l'ensemble n'induit pas une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol en zone inondable,
- les aménagements au sol s'ils ne réduisent pas l'expansion des crues, ni n'aggravent les risques d'inondation.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Seuls sont autorisés :

- les travaux et les extensions des constructions existantes,
- les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m² de surface de plancher.

UC3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.
- Les annexes.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct :

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

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

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

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

- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être ménagée,
- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins un côté,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers, de moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

UC4 - 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 qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes 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 et/ou collectées.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

permet pas l'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 collectif 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

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 4 m,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains,
- soit en prolongement de l'une des constructions principales existant sur le terrain ou en limite séparative

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 1 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 la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 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 services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance est portée à 8 m en cas de baies.

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 la construction existante.

UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement n'est admise à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes, peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UC11 - 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.

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

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 de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
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.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans et dont la pente est supérieure à 30°. Les toits terrasses restent autorisés.

Les toitures doivent être recouvertes :

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

FAÇADES ET PIGNON

Les imitations de matériaux, les appareillages de fausses pierres, les éléments hétéroclites et les motifs fantaisistes notamment en béton moulé, sont interdits.

Les murs maçonnés doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

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 surmonté d'éléments à claire voie en métal ou en bois.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UC12 - 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.

Les aires de stationnements ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

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.

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 :

- 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,
- situés à plus de 5 m d'une baie.

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.

1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher de logements et de bureau compris dans un ensemble d'habitation ou de bureau.

TOUTEFOIS

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 40% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées.
Les végétaux invasifs sont interdits.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

UC15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

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

UC16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UD

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de 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.

UD1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- forestière.

Les aménagements et les 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,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UD2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions et aménagements agricoles à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant.
- L'hébergement dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Restent autorisés les travaux, annexes et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

UD3 - VOIES ET ACCÈS



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.
- Les annexes.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a 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.

UD4 - 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 qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'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 autonomes 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.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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 dans le sol et/ou collectées.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas l'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.

UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 10 m,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains,
- soit en prolongement de l'une des constructions principales existant sur le terrain ou en limite séparative

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 1 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 la marge de retrait fixée aux dispositions générales.



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.

UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

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

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

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

UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance est portée à 8 m en cas de baies.

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 la construction existante.

UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement n'est admise à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

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

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, y compris les antennes, mats et pylônes, peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UD11 - 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.

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

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 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...
4. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

5. 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.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans et dont la pente est supérieure à 30°. Les toits terrasses restent autorisés.

Les toitures doivent être recouvertes :

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

FAÇADES ET PIGNON

Les imitations de matériaux, les appareillages de fausses pierres, les éléments hétéroclites et les motifs fantaisistes notamment en béton moulé, sont interdits.

Les murs maçonnés doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

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 surmonté d'éléments à claire voie en métal ou en bois.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être :



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UD12 - 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.

Les aires de stationnements ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

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.

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 :

- 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,
- situés à plus de 5 m d'une baie.

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

l'existant.

1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher de logements et de bureau compris dans un ensemble d'habitation ou de bureau.

TOUTEFOIS

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant, les travaux et changements de destination d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées.
Les végétaux invasifs sont interdits.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

UD15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

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

UD16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UI

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

UI1 - 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 occupations suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et forestières.

Les aménagements et leur 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.

UI2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

- l'habitat à conditions 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.

Restent autorisés les travaux, annexes et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UI3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et les aménagements doivent 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.

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 ou 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.

UI4 - 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 qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,
- par l'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.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et 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, 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 principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées et/ou collectées.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas l'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.

UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 10 m des voies et emprises publiques.

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En limite avec une propriété en zone UC, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 m.

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

UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m au faitage ou à l'acrotère.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes, peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

Les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

UI11 - 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.

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

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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 au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie doivent être exclusivement destinés aux stationnements des véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale. Les aires de dépôts y sont interdites.

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UI12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé 1 place de vélos par 100 m² de surface de plancher de bureau compris dans un ensemble de bureau.

UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UI15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

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

UI16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de 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.

AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole ou forestière.

Les aménagements et les 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,
- 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 qui ne sont pas interdites ne sont admises :

- qu'au sein d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone AU,
- qu'à condition qu'elles soient compatibles la programmation définie aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les opérations d'ensemble comprenant plus de 40 logements, il est imposé un minimum de 5% de logement aidé.

AU3 - VOIES ET ACCÈS

POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les voies nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- une chaussée de 5 m minimum,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

- au moins un trottoir de 1,50 m minimum,
- un tracé et maillage compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies en impasse devront :

- soit permettre de faire demi-tour sans marche arrière y compris pour les camions de 10 m,
- soit comprendre à l'entrée de la voie, un local permettant de recevoir les containers d'ordures ménagères.

POUR LES CONSTRUCTIONS

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

AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées et recevant une circulation de véhicules motorisés doivent être collectées, épurées des hydrocarbures et regroupées dans un ouvrage de rétention dont la position doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Puis elles doivent être rejetées dans le réseau collectif avec un débit compatible avec celui-ci.

POUR LES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

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

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter :

- soit en retrait d'au moins 4 m,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains,
- soit en prolongement de l'une des constructions principales existant sur le terrain ou en limite séparative.

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 1 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 la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

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

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 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 services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance est portée à 8 m en cas de baies.

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 la construction existante.

AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes, peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

AU11 - 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.

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

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 :

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. 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...
4. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. 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.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans et dont la pente est supérieure à 30°. Le toits terrasses restent autorisés.

Les toitures doivent être recouvertes :

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

FAÇADES ET PIGNON

Les imitations de matériaux, les appareillages de fausses pierres, les éléments hétéroclites et les motifs fantaisistes notamment en béton moulé, sont interdits.

Les murs maçonnés doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre ...) doivent être recouverts



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

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 surmonté d'éléments à claire voie en métal ou en bois.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

AU12 - 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.

Les aires de stationnements ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

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.

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- 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,
- situés à plus de 5 m d'une baie.

RATIOS MINIMAUX

Pour les constructions : un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher de logements dans un ensemble d'habitation.

AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000m² du terrain d'assiette de l'opération.

Les haies bocagères doivent comprendre des essences variées et champêtres.

Les végétaux invasifs sont interdits.

AU15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

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.

AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

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 LE SECTEUR DE SITE À PROTÉGER

Toutes les occupations du sol sont interdites.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION PAYSAGÈRE

Toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles figurant dans l'article A2 ci-dessous.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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,
- les comblements, affouillements et exhaussements.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole.

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître des extensions et des changements de destination pour un usage de :

- 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.

A3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements doivent 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.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et les aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes 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.

RÉSEAU D'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 et/ou collectées.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas l'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.

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 ZONE A

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

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

Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

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

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives.

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

Les services 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

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

L'emprise au sol des constructions constituant une annexe de construction existante ne peut excéder 10% y compris des piscines et des terrasses.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes.
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations nécessaires à l'exploitation, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toit.

L'extension des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment,
- soit modifier l'aspect actuel du bâtiment pour lui rendre un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de facture contemporaine.

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

GÉNÉRALITÉ

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

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

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, ...).

Les murs doivent être de couleur gris soutenu, marron ou vert foncé.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

CLÔTURES

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'éléments à claire voie en métal ou en bois.

Les murs et murets doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.

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

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée d'une haie.

Les haies existantes doivent être conservées. Il est toutefois possible de réaliser des passages et accès au travers, si tant est que leur multiplication ne remette pas en cause la conservation de la haie.

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.

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments constitutifs des mosaïques agricoles (haies, arbres isolés, bosquets ...) doivent être conservés.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION PAYSAGÈRE

Toute plantation participant à la constitution d'un boisement est interdite.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

A15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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,
- les comblements, affouillements et exhaussements.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition que cette extension ne compromette pas la qualité paysagère du site.

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître des extensions et un changement de destination pour un usage de :

- 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.

N3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable,
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

LES EAUX USÉES

Les constructions doivent être raccordées à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

LES 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 et/ou collectées.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas l'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.

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

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

Pour les autres constructions, il est imposé un retrait d'au moins 8 m.

N7 - 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.

Pour les autres constructions, il est imposé un retrait d'au moins 8 m.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

L'emprise au sol des constructions constituant une annexe de construction existante ne peut excéder 10% y compris des piscines et des terrasses.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les travaux et les extensions des constructions existantes sont limitées à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment,
- soit modifier l'aspect actuel du bâtiment pour lui rendre un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de facture contemporaine.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonnées 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.

N12 - STATIONNEMENT

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

N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

N15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, d'hôtel et de services 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.

N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

