



Commune du Département
de Seine et Marne

ORLY-SUR-MORIN

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

ARRÊT

SOMMAIRE

I.DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1 LES RÈGLES D'URBANISME.....	3
2 LES DÉFINITIONS.....	3
3 MODALITÉS D'APPLICATION.....	4
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....	5
ZONE UA	5
ZONE UL	12
ZONE UN	16
ZONE UX	21
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU.....	26
ZONE AU	26
II.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A	32
ZONE A	32
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	36
ZONE N	36
ZONE NJ	40

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.

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.
- Sont dénommées « travaux », les intervention effectuées sur ou dans une construction.
- 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 et aménagements existants sont celles n'excédant pas au choix :
 - soit 20 m² de surface de plancher,
 - soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.



3 MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si 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.



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.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole ou forestière.

Les aménagements suivants :

- installations classées soumises à autorisation, enregistrement,
- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements.

DANS LES SECTEURS A RISQUE D'INONDATION

Toutes les nouvelles occupations du sol, y compris les extensions au sol ou en surface de plancher, nonobstant les dispositions générales.

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'artisanat à condition que les nuisances générées ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.

DANS LES SECTEURS A RISQUE D'INONDATION

Les installations à condition qu'elles soient en rapport avec la gestion de l'eau.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, si elles se terminent en impasse, doivent 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 annexes à condition qu'elle 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,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à un dispositif de traitement des eaux usées.

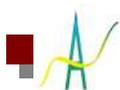
Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

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.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être 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.

UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

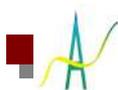
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

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

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

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété, hors piscines et parties enterrées.

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 5m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5,5 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 11 m au faîtage.

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

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 peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

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.

FAÇADES ET PIGNON

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

Les couleurs des matériaux de parements et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Elles devront s'inspirer des couleurs de l'architecture ancienne traditionnelle, en s'inscrivant dans une gamme de tons ocrés.

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'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

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

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

Les murs et murets doivent être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être à l'intérieur du bâtiment.

DANS LES SECTEURS A RISQUE D'INONDATION

Les clôtures doivent être composées de grillage à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

Les sous-sols sont interdits.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les aménagements au sol ne doivent pas réduire l'expansion des crues, ni aggraver les risques d'inondation.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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 les annexes ne sont pas comptabilisés.

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 :

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

UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

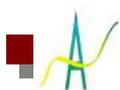
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



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

UL1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UL2.

DANS LES SECTEURS A RISQUE D'INONDATION

Toutes les nouvelles occupations du sol, y compris les extensions au sol ou en surface de plancher, nonobstant les dispositions générales.

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

UL2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les changements de destination, les travaux et les extensions d'une construction existante à usage de logement.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif .

Les constructions et installations d'hébergement hôtelier pour une fréquentation touristique.

UL3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie.

UL4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à un dispositif de traitement des eaux usées.

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

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.

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

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

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.

UL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m .



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5,5 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 11 m au faîtage.

Lorsque cette construction est dans les arbres, cette hauteur :

- est de 4 m, mesurée depuis le plancher de la construction,
- ne peut excéder 15 m par rapport au sol.

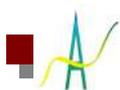
UL11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION

Les aménagements au sol ne doivent pas réduire l'expansion des crues, ni aggraver les risques d'inondation.

UL12 - STATIONNEMENT

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

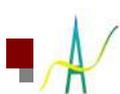
Il n'est pas fixé de C.O.S.

UL15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UL16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



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

UN1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UN2 ci-dessous et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- Le comblement des rus et autres zones humides.

DANS LES SECTEURS 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.

DANS LES SECTEURS A RISQUE D'INONDATION

Toutes les nouvelles occupations du sol, y compris les extensions au sol ou en surface de plancher, nonobstant les dispositions générales.

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

UN2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les annexes, piscines, changements de destination, travaux et extensions d'une construction existante, pour:

- hébergement hôtelier pour une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif,
- agricole ou forestier,
- logement,
- artisanat.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne nécessitent pas d'être dans le village.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UN3 - VOIES ET ACCÈS

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

UN4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à un dispositif de traitement des eaux usées.

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

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.

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

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

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.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UN 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

Les annexes doivent observer un retrait d'au moins 5 m.

UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

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.

UN8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les annexes et les piscines ne peuvent être distantes de plus de 20 m de la construction principale.

UN9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Chaque annexe ne peut excéder 20 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %.

UN10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celle-ci.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 m.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UN11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 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 LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION

Les aménagements au sol ne doivent pas réduire l'expansion des crues, ni aggraver les risques d'inondation.

Les clôtures doivent être composées de grillage à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

Les sous-sols sont interdits.

UN12 - STATIONNEMENT

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

POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

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

POUR LES EXTENSIONS

Des places de stationnement sont dues si le ratio de 1 place par 50 m² de surface de plancher, appliqué à la totalité de la surface (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard de ce ratio appliqué à l'existant.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UN13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UN14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UN15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UN16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- agricoles ou forestières,
- hébergement hôtelier.

Les aménagements suivants :

- installations classées soumises à autorisation, enregistrement,
- 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.

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions suivantes :

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

UX3 - 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.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

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

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

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à un dispositif de traitement des eaux usées.

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

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.

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

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.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

UX5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 10 m.

Les parties de constructions intégrant des accès véhicules doivent être en retrait d'au moins 10 m.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m.

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

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80 %.

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

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

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 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 au choix :

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

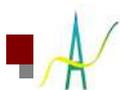
LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX12 - STATIONNEMENT

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces paysagers (engazonnement, plantations...).

Une transition végétale entre les terres de cultures et l'urbanisation doit être créée sur la façade Ouest de la zone en entrée de bourg.

Cette transition prendra la forme d'une haie champêtre d'essences locales mélangées ou d'une bande boisée.

UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UX15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

UX16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou 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 dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole ou forestière.

Les aménagements suivants :

- installations classées soumises à autorisation, enregistrement.
- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements.

AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisation 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 avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'artisanat à condition que les nuisances générées ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.

AU3 - VOIES ET ACCÈS

POUR LES AMÉNAGEMENTS

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

- une chaussée de 5 m minimum,
- 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 :

- soit infiltrées sur le terrain,
- soit rejetées à l'émissaire naturel avec un débit compatible avec celui-ci.

POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
 - électricité,
 - assainissement eaux usées collectif ou individuel,
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES ZONES AU

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à un assainissement d'eaux usées.

Les eaux pluviales en provenance des toitures et éventuellement des autres surfaces imperméables non susceptibles de recevoir des pollutions aux hydrocarbures ou produits phytosanitaires, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires.

Les autres eaux pluviales et celles provenant du trop plein de la cuve doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau collectif s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales.

Aucune eau, y compris pluviale, ne doit être rejetée dans les puits.

AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Les terrains qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif doivent présenter 500 m² minimum.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

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

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.

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.



AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété, hors piscines et parties enterrées.

AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5,5 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 11 m au faîtage.

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

AU11 - 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.

Dans les opérations d'ensemble les réseaux (publics ou privés) doivent être enterrés.

FAÇADES ET PIGNON

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

Les couleurs des matériaux de parements et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles devront s'inspirer des couleurs de l'architecture ancienne traditionnelle, en s'inscrivant dans une gamme de tons ocrés.

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'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES ZONES AU

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Les murs et murets doivent être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être à l'intérieur du bâtiment.

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.

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 les annexes ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

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

Pour les aménagements : un emplacement sur les espaces collectifs pour 600m² de terrain d'assiette.

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 600m² du terrain d'assiette de l'opération.



AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

AU15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

DANS LE SECTEUR A RISQUE D'INONDATION

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont en rapport avec la gestion de l'eau.

DANS LES SECTEURS 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.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

- qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie 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.

A3 - VOIES ET ACCÈS

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

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

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES ZONE A

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

LES EAUX USÉES

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

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

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

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

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

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

A5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Toutefois, cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements



DISPOSITIONS SPECIFIQUES ZONE A

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 8 m des limites séparatives.

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

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les constructions nouvelles doivent être à moins de 50 m d'une construction existante.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

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 11 m.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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,



DISPOSITIONS SPECIFIQUES ZONE A

- Vert foncé.

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 LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION

Les aménagements au sol ne doivent pas réduire l'expansion des crues, ni aggraver les risques d'inondation.

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 LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les éléments constitutifs des mosaïques agricoles (haies, arbres isolés, alignements d'arbres ou d'arbustes) doivent être conservés.

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

A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

A15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

DANS LES SECTEURS 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.

DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INONDATION

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont en rapport avec la gestion de l'eau.

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 ils s'implantent.

Les travaux et les extensions des constructions existantes.

N3 - VOIES ET ACCÈS

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

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

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

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent observer un retrait :

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

Les extensions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait :

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

Les extensions doivent observer un retrait d'au moins 2 m. Elles peuvent toutefois réduire ce retrait minimal à celui observé par la construction existante.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 10m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial ou d'une zone humide figurée aux documents graphiques.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 10m.

Toutefois les extensions peuvent toujours atteindre la hauteur du bâtiment existant.

Toutefois, les antennes, pylônes et mâts ne doivent pas excéder 25m de hauteur.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION

Les aménagements au sol ne doivent pas réduire l'expansion des crues, ni aggraver les risques d'inondation.

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

DANS LES SECTEURS 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.

N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

N15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

NJ1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NJ2 ci-dessous.

NJ2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les abris de jardin à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 4 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion de l'eau, de l'énergie ou des télécommunications .

NJ3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

NJ4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

NJ5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NJ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 2 m.

NJ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 2 m.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

NJ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NJ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 10% de la superficie du terrain pour les abris de jardin,
- 50% pour les équipements public ou d'intérêt collectif.

NJ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m.

NJ11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être de couleur foncée.

NJ12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

NJ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NJ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

NJ15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

NJ16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.