



SABLONNIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Approbation

Document établi le 2 juillet 2012



Impasse de la forge 77550 REAU - 01 60 60 87 98

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA	4
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB.....	10
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE.....	14
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A.....	18
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AA	22
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....	25
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NA	27
9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NL.....	30



1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

LES DÉFINITIONS

Les termes faisant l'objet d'une définition précisée ci-après sont signalés dans le corps de règlement par un *

Ils s'entendent comme indiqué ci-après, sauf dispositions contraires explicites dans le règlement de zone.

- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public qui n'est pas une voie telle que définie ci-dessus.
- Est considérée comme « **baie** », une partie transparente et qui est verticale ou proche de la verticale.
- Sont considérées comme **enterrées** les parties de construction qui n'excèdent pas 0,60m au dessus ni du terrain naturel, ni du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, ...), hors éléments ponctuels (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 qui n'excèdent pas cumulativement, au choix :
 - soit 20 m² de surface de plancher
 - soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concerné :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - 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.
- On dénomme « **annexes, locaux et constructions accessoires** » les constructions :
 - soit qui ont moins de 50 m² d'emprise au sol et moins de 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - soit qui ne sont pas « clos couvert » .Les autres constructions sont dénommées « **constructions principales** ».

MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux*, changement de destination, extension* ou aménagement* qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les seuils règlementaires, dont les extensions*, s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendraient 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 considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- 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.

2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA

DANS TOUTE LA ZONE

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 PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes y compris quand ils accueillent moins de 10 unités.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et ses locaux accessoires.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls sont autorisés :

- Les travaux en rapport avec la gestion de l'eau,
- Les travaux et extensions* d'une construction existante à condition que la surface de plancher soit au-dessus de la cote d'inondation connue la plus défavorable.
- Les aménagements au sol à condition qu'ils ne réduisent pas l'expansion des crues, ni n'aggravent les risques d'inondation.
- Les locaux accessoires.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux,
- Les travaux et les extensions de constructions ou aménagements existants,



- Les locaux accessoires.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- soit à une voie,
- soit à une cour commune.

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

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les locaux accessoires à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

LES EAUX USÉES

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m, 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 engins.

Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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.

UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.



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

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- avec une façade ou un pignon dans une bande de 6 mètres à partir de la voie,
- dans une bande de 25 m depuis la voie.

S'il y a une construction existante sur un terrain riverain, le retrait pourra être, au plus, égal au retrait de cette construction.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à cette voie.

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.

Peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait :

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.
- Les extensions d'une construction existante à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.
- Les constructions desservies par cour commune et dont le terrain n'a pas de limite avec une voie.

IMPLANTATION DES AUTRES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les autres constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de la voie d'au moins 1 m

Les locaux accessoires non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies*, sauf s'ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 3m des emprises publiques d'équipements sportifs,
- 3m de l'emprise public du cimetière.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article UA7.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossés à un mur de clôture.

Les baies doivent être en retrait d'au moins :

- 3 m si la partie haute de la baie n'excède pas 2,5 m de hauteur,
- 8 m pour les autres baies.

EXEMPTION

- Les extensions* de bâtiments existants* peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*.



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

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie* doit respecter la règle générale.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'emprise au sol des locaux accessoires clos et non enterrés ne peut excéder 20%.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UA11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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 locaux accessoires non maçonnés.
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.
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.

GÉNÉRALITÉS

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

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



CLÔTURES

En bordure de la voie , la clôture doit être constituée d'un mur ou muret éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.

Les murs et murets doivent être enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

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

DE PLUS, DANS LE SECTEUR DE PROTECTION PATRIMONIAL FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les ornements traditionnelles existantes doivent être conservées ou remplacées et notamment :

- celles maçonnées (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements...),
- celles métalliques ou en terre cuite traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins...),
- les ferronneries de porte, rambarde, porche et clôtures... .

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile plate, minimum 60/m². Toutefois les vérandas peuvent être couvertes de verrières.

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

Les murs des constructions principales doivent être maçonnés et enduits, en totalité ou en jointoiements.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Toutefois les vérandas sont autorisées en matériaux translucides apposés sur une structure fine.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80m,
- un encadrement des baies de 15cm minimum.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

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

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée d'un mur ou muret d'une hauteur minimale de 0,6m, éventuellement surmonté d'une grille.

UA12 - 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 un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.



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

- les commerces,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UA13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

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

Il n'est pas fixé de COS.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB

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

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions suivantes:

- industrie,
- entrepôts,
- forestière.

Les aménagements et installations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes y compris quand ils accueillent moins de 10 unités.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et ses locaux accessoires.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

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

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- soit à une voie,
- soit à une cour commune,

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

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les locaux accessoires à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

LES EAUX USÉES

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m, 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 facilement inspectés et accessibles par des engins. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

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.

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.

UB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain qui n'est pas raccordé au réseau public d'eaux usées doit avoir 1000m² minimum.

Dans le cas de division le terrain recevant une construction existante rejetant des eaux usées, doit respecter cette superficie minimale.

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

Il est imposé un retrait d'au moins 3m des emprises publiques d'équipements sportifs.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait des voies d'au moins 1 m.

Les locaux accessoires non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies*, sauf s'ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossés à un mur de clôture.



Les baies doivent être en retrait d'au moins :

- 3 m si la partie haute de la baie n'excède pas 2,5 m de hauteur,
- 8 m pour les autres baies.

EXEMPTION

- Les extensions* de bâtiments existants* peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites. En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie* doit respecter la règle générale.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales doivent être distantes d'au moins 20 m.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 30% d'emprise au sol.

Aucune construction ne peut excéder 200 m² au sol.

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UB11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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 locaux accessoires non maçonnés.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. 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.

GÉNÉRALITÉS

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.



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

CLÔTURES

En bordure de la voie , la clôture doit être constituée d'un mur ou muret éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses et éventuellement doublée d'une haie d'essence locale.

Les murs et murets doivent être enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

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

UB12 - 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 un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

UB13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE

DANS TOUTE LA ZONE

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 PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- logement,
- industrie,
- entrepôts,
- commerces
- bureaux.

Les aménagements et installations suivants :

- sports ou loisirs motorisés,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes y compris quand ils accueillent moins de 10 unités.

UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'artisanat à condition qu'il soit lié à la restauration alimentaire

UE3 - VOIES ET ACCÈS

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

UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m, 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 facilement inspectés et accessibles par des engins. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un émissaire naturel. Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

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

UE5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 6 m de la voie

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m

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

Les baies doivent être en retrait d'au moins :

- 3 m si la partie haute de la baie n'excède pas 2,5 m de hauteur,
- 8 m pour les autres baies.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales doit être d'au moins 3 m.

UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, les extensions d'une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur de celle-ci.

UE11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.



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

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 locaux accessoires non maçonnés.
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.
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.

GÉNÉRALITÉS

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. Les porches, grilles en clôture ou portail, traditionnels doivent être conservés.

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

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite, tant en mur que baies ou toitures.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

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

CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée d'un muret éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.

Les murets doivent être enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

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

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.



UE12 - STATIONNEMENT

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

UE13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.



5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R 111-2 et R 111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements à l'exception de celles nécessaires :

- à l'exploitation agricole (dont les activités équestres professionnelles),
- aux services publics ou d'intérêt collectif,

et dans les conditions définies à l'article A2.

DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les constructions,
- les aménagements, autres que ceux liés à la mise en valeur ou l'entretien du milieu,
- les imperméabilisations du sol ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité défense incendie,
- les remblais ou comblement qu'elle qu'en soit l'épaisseur.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole dont équestre et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation.

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés :

- soit aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau ou des déchets,
- soit à la pratique du sport ou des loisirs de plein air,
- soit à la pratique de loisirs incompatibles avec la proximité de l'habitat.

LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- stationnement de véhicules, engins ou caravanes non habités à conditions qu'ils ne constituent pas une épave,
- salle à louer pour des manifestations occasionnelles,
- hébergement hôtelier et restaurant,
- activité et équipement de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements et notamment ceux constituant des centres de vacances temporaires, des accueils de classes vertes,
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls sont autorisés :

- les travaux en rapport avec la gestion de l'eau,
- les aménagements au sol s'ils ne réduisent pas l'expansion des crues, ni n'aggravent les risques d'inondation.
- les constructions agricoles éventuellement couvertes mais à condition qu'elles ne soient pas closes en dessous de la cote d'inondation connue la plus défavorable.

A3 - DESSERTE 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 liées aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

A4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

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

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

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

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 engins.

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

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. 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 des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

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 AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Toutefois

- lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante,
- cette distance peut être réduite à 1 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3m des limites séparatives.

Toutefois l'implantation en limite est toujours autorisée si la construction s'adosse à une construction agricole existante sur la limite.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris les parties enterrées* doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurée au document graphique.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 16m.
La hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Toutefois les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

A11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour mettre en œuvre des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques y compris à des fins non domestiques et que ces règles ne permettaient pas.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNÉES

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 40°.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les vérandas, serres et piscines,
- les bâtiments de moins de 50 m².



Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.

Les murs doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiement de pierres, briques,.. .

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

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

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur sombre.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

A12 - STATIONNEMENT

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

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

A13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AA

AA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

AA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les locaux accessoires des constructions existantes et les locaux d'élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20m² et que leur hauteur soit inférieure à 4m.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20m² et que leur hauteur soit inférieure à 4m.

Les travaux et les extensions* d'une construction existante.

Les changements de destination d'une construction existante pour :

- agricole ou forestier,
- habitat,
- bureau ou artisanat,
- activité et équipement de sports ou de loisir fondés sur l'animal, la végétation ou la nature ,
- l'hébergement hôtelier de type gîte.

AA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

AA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

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

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

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

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 engins.

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

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un émissaire naturel. Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

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

Eaux de piscine

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.

AA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

AA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

AA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3m des limites séparatives.

Les extensions peuvent toutefois réduire ce retrait de 3 m et s'implanter alors avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

AA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 50 %.

AA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4m.

AA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de facture contemporaine.

AA12 - STATIONNEMENT

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

AA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les constructions et aménagements, autres que ceux liés à la mise en valeur ou l'entretien du milieu,
- les imperméabilisations du sol ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité défense incendie,
- les remblais ou comblement qu'elle qu'en soit l'épaisseur.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les locaux d'élevage ou hébergement d'animaux à condition qu'ils n'excèdent pas 100 m² au sol par propriété.

Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications ou de gestion de l'eau.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls sont autorisés :

- les travaux en rapport avec la gestion de l'eau,
- les aménagements au sol s'ils ne réduisent pas l'expansion des crues, ni n'aggravent les risques d'inondation,
- les constructions éventuellement couvertes mais à condition qu'elles ne soient pas closes en dessous de la cote d'inondation connue la plus défavorable.

DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les constructions,
- les aménagements, autres que ceux liés à la mise en valeur ou l'entretien du milieu,
- les imperméabilisations du sol ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité défense incendie,
- les remblais ou comblement quelle qu'en soit l'épaisseur.

N3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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 5 m.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins 5 m des limites du terrain.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne peuvent s'implanter à moins de 50 m d'un espace boisé classé.

Les constructions, y compris les parties enterrées* et les aménagements doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurée au document graphique.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale ne doit pas excéder 3 m.

N11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les couleurs vives sont interdites.

Les locaux d'élevage ou d'hébergement d'animaux doivent être en bois.

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

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 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NA

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2.

NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les locaux accessoires des constructions existantes et les locaux d'élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20m² et que leur hauteur soit inférieure à 4m.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20m² et que leur hauteur soit inférieure à 4m.

Les travaux et les extensions* d'une construction existante.

Les changements de destination d'une construction existante pour :

- agricole ou forestier,
- habitat,
- bureau et artisanat,
- activité et équipement de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature,
- l'hébergement hôtelier de type gîte.

NA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

NA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

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

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

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

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 engins.

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

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un émissaire naturel. Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

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

EAUX DE PISCINE

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.

NA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3m des limites séparatives.

Les extensions peuvent toutefois réduire ce retrait de 3 m et s'implanter alors avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 50 %.

NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les travaux et les extensions d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4m.



NA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de facture contemporaine.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

NA12 - STATIONNEMENT

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

NA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NL

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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 PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

NL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

NL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagement et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les aménagements de parc d'attraction et aires de jeux ou de sport à condition qu'ils n'induisent aucun affouillement ou exhaussement.

Les constructions d'entrepôt, de bureau et d'artisanat à condition qu'ils soient liés aux aménagements autorisés ci dessus.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls sont autorisés :

- les travaux en rapport avec la gestion de l'eau,
- les aménagements au sol à condition qu'ils ne réduisent pas l'expansion des crues, ni n'aggravent les risques d'inondation.

DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les constructions,
- les aménagements, autres que ceux liés à la mise en valeur ou l'entretien du milieu,
- les imperméabilisations du sol ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité défense incendie,
- les remblais ou comblement qu'elle qu'en soit l'épaisseur.

NL3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie.

NL4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Si le réseau sous pression n'est pas suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

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 si ce réseau existe à moins de 100 m,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Aucun aménagement, ni travaux, ni extension, ni construction ne peut être autorisé sans un assainissement aux normes.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

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

NL5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

NL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la superficie de propriété.



Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications peuvent toutefois atteindre 50% d'emprise au sol.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

NL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 5 m.

La hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 3 m

NL11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

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

TOITURES

Les toitures à pente ne peuvent excéder 45°.

Les toitures à pente entre 30 et 45° doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de verrière.

FAÇADES

Les murs doivent être :

- soit enduits,
- soit en bois ; dans ce cas, ils ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00m.

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

NL12 - STATIONNEMENT

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

NL13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent être composées d'essence champêtre.

NL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

