



Mairie de NEUFMOUTIERS EN BRIE

9 rue du Général de Gaulle

77610 NEUFMOUTIERS EN BRIE

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- Règlement



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date du :*

.....

Le Maire



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>



A. DISPOSITIONS GENERALES	6
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	6
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	6
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	7
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
V. ADAPTATIONS MINEURES	9
VI. MODALITES D'APPLICATION	10
B. DISPOSITIONS THEMATIQUES.....	12
I. LES ESPACES BOISES CLASSES.....	12
II. LES PARCS BOISES A CONSERVER	12
III. LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES	12
IV. LES ESPACES FORESTIERS	12
V. LES EDIFICES REMARQUABLES	12
VI. LES MILIEUX HUMIDES	13
C. DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES.....	14
VOCATION DE LA ZONE UA	15
UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	15
UA2 - Occupations et utilisations du sol admises a des conditions particulières	15
UA3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	15
UA4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	15
UA5 - Superficie des terrains.....	16
UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	16
UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	17
UA9 - Emprise au sol des constructions	17
UA10 - Hauteur maximale des constructions.....	17
UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	17
UA12 - Obligation en matière de stationnement.....	18
UA13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations	19
UA14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	19



VOCATION DE LA ZONE UE.....	20
UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites	20
UE2 - Occupations et utilisations du sol admises a des conditions particulières.....	20
UE3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.....	20
UE4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	21
UE5 - Superficie des terrains	21
UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	22
UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	22
UE9 - Emprise au sol des constructions	22
UE10 - Hauteur maximale des constructions	22
UE11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	22
UE12 - Obligation en matière de stationnement	23
UE13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations.....	23
UE14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	23
VOCATION DE LA ZONE UT.....	24
UT1 - Occupations et utilisations du sol interdites	24
UT2 - Occupations et utilisations du sol admises a des conditions particulières.....	24
UT3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.....	24
UT4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	25
UT5 - Superficie des terrains	25
UT6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
UT7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
UT8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	26
UT9 - Emprise au sol des constructions	26
UT10 - hauteur maximale des constructions	26
UT11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	26
UT12 - obligation en matière de stationnement.....	26
UT13 - obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations	27
UT14 - coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	27
D. DISPOSITIONS DES ZONES A URBANISER	28
VOCATION DE LA ZONE AU	29
AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	29



AU2 - Occupations et utilisations du sol admises a des conditions particulières	30
AU3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	30
AU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	30
AU5 - Superficie des terrains.....	31
AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	31
AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété... ..	31
AU9 - Emprise au sol des constructions	31
AU10 – hauteur maximale des constructions	32
AU11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	32
AU12 - obligation en matière de stationnement	33
au13 - obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations.....	34
AU14 - coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	34
E. DISPOSITIONS DES ZONES NATURELLES.....	35
VOCATION DE LA ZONE A	36
A1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
A2 - : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	37
A3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.....	37
A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	37
A5 - Superficie des terrains	38
A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
A7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	39
A9 - Emprise au sol des constructions.....	39
A10 - Hauteur maximale des constructions	39
A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	39
A12 - Obligation en matière de stationnement	40
A13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations.....	40
A14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	40
VOCATION DE LA ZONE N.....	41
N1 - Occupations et utilisations du sol interdites	41
N2 - Occupations et utilisations du sol admises a des conditions particulières	41
N3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.....	42



N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	42
N 5 - Superficie des terrains	42
N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	42
N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
N9 - Emprise au sol des constructions	42
N10 - Hauteur maximale des constructions.....	42
N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	42
N12 - Obligation en matière de stationnement	43
N13 - obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations	43
N14 - coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	43
VOCATION DE LA ZONE NA	44
NA1 - Occupations et utilisations du sol interdites	44
NA2 - Occupations et utilisations du sol admises a des conditions particulières	44
NA3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	45
NA4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	45
NA 5 - Superficie des terrains.....	46
NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
NA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	46
NA9 - Emprise au sol des constructions	46
NA10 - Hauteur maximale des constructions.....	46
NA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	47
NA12 - Obligation en matière de stationnement.....	47
NA13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations	47
NA14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	47



A. DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.



Art. L. 111-3.- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale «le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles » en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Art. L. 123-1-3.- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En sus s'applique certains articles d'autres codes ou législation comme : code civil, code la construction et de l'habitation, code de l'environnement ...

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-4, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. La soumission des clôtures à déclaration préalable est prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Le champ d'application territorial du régime déclaratif est précisé par l'article R*. 421-12 de ce code. Ce texte exige une déclaration préalable à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci est située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé ;
- dans un secteur délimité par le PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme (quartiers, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs culturels, historiques ou écologiques) ;
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R*. 421-12 du code de l'urbanisme (v. n° 5), ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur



sauvegardé délimité ou un site classé.

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du centre bourg qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation et d'activité de différentes époques coexistent.

Il existe 3 types de zones distinctes à NEUFMOUTIERS-EN-BRIE :

□ La zone UA correspond au centre urbain ancien principal de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

□ La zone UE couvre le CMPA et les habitations en dépendant.

□ La zone UT correspond au site d'hébergement touristique et comporte des activités de loisirs.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir



les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

des zones à urbaniser du premier type :

□ Zone AU, destinée à recevoir à court terme les extensions de l'agglomération existante sous forme d'opérations d'ensemble avec de l'habitat et des équipements.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des zones naturelles et forestières :

- Zone N qui regroupent les principaux espaces naturels et forestiers
- Zone NA : La zone NA prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis qu'il ne convient pas de laisser évoluer vers un milieu urbain proprement dit, mais sur lequel les constructions doivent pouvoir évoluer et se densifier dans une enveloppe circonscrite.

5. Les Emplacements Réservés (ER)

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. Liste des emplacements réservés sur le plan de zonage).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune

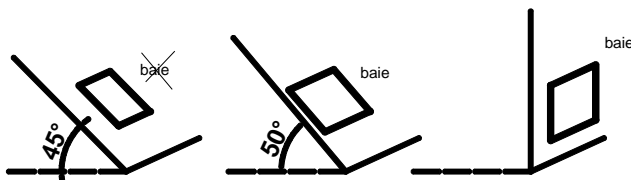


dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

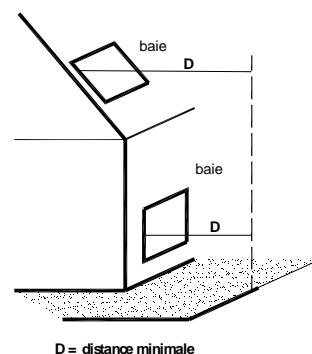
VI. MODALITES D'APPLICATION

1. Est considérée comme « baie », les parties :

- en transparent, fixes ou ouvrantes,
- en translucide ouvrant
- et qui ont une inclinaison comprise entre la verticale et 50°



2. 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.



3. Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

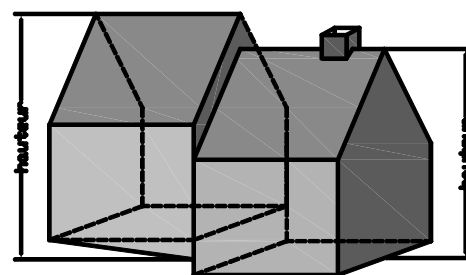
4. Pour l'application des articles 6, 7 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements non accessibles et sans liaison avec le sol.

5. Pour l'application des articles 6, 7 et 8, les parties enterrées ne sont pas soumises aux règles si cumulativement :

- elles n'excèdent pas 0,60m au dessus du terrain naturel
- la partie construite hors sol n'excède pas 0,60 m au dessus du terrain après travaux

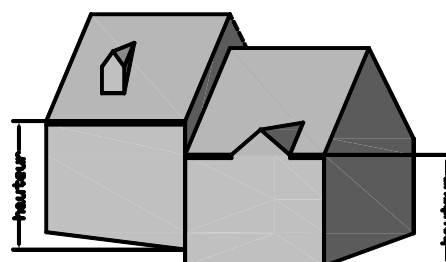
6. La hauteur totale est mesurée :

- depuis le point le plus haut (faîtage, acrotère, sommet du mât...), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation...),
- au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie du bâtiment. Dans le cas où un bâtiment présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour le bâtiment dans son ensemble.



7. La hauteur à l'égout du toit (concerne les constructions à toiture en pente) est mesurée :

- depuis le ou les égouts du toit, sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,





- au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout. Dans le cas où l'égout du toit présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à l'aplomb de chaque tronçon et non pour le linéaire dans son ensemble.
8. Les **extensions modérées** des constructions sont celles qui sont couvertes et accolées aux constructions existantes et qui n'excèdent pas 20% de la surface existante,
 9. Les **constructions isolées** sont celles qui ne sont accolées à aucun bâtiment existant sur la propriété. Elles peuvent par contre être adossées à une construction sur terrain voisin.
 10. 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 devant faire l'objet d'une division.



B. DISPOSITIONS THEMATIQUES

Les dispositions thématiques s'ajoutent à la réglementation de la zone. Elles sont prépondérantes sur les dispositions de la zone.

I. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, les alignements et les haies figurant aux documents graphiques sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II. LES PARCS BOISES A CONSERVER

Les constructions y sont interdites, sauf les petites constructions de types « folie », « kiosque », « pergola ».

De plus, il peut y être aménagé :

- Des dessertes de voiries et réseaux,
- L'implantation de mobiliers d'agrément et de jardin,
- Des plans d'eau,
- Des imperméabilisations ponctuelles (terrasse, aire de stationnement,...) dans le cadre d'un aménagement paysager.

Les défrichements ne sont autorisés que pour la réalisation des aménagements ci-dessus et dans le cadre d'un projet d'agencement paysager global visant à valoriser ou restructurer le parc.

III. LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES

Les constructions nouvelles sur des propriétés non déjà construites y sont interdites, sauf si elles sont nécessaires à la gestion du boisement ou à sa fréquentation par le public.

Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante ainsi que leurs locaux accessoires accolés ou non y sont autorisés.

IV. LES ESPACES FORESTIERS

Les plantations doivent être maintenues dans le cadre de la sylviculture. Les aménagements nécessaires à l'exploitation sylvicole peuvent y être autorisés.

V. LES EDIFICES REMARQUABLES

Les bâtiments, localisés aux documents graphiques comme « éléments de paysage à protéger », 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 original ou supprime un anachronisme.



Les modifications de l'aspect extérieur et les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

VI. LES MILIEUX HUMIDES

Ils doivent être conservés, leur remblaiement est interdit, les aménagements de rives doivent être traités en pente douce favorisant les échanges biologiques. Toute construction y est interdite.



C. DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES



VOCATION DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE. Cette zone comporte principalement du bâti dense avec des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics.

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B, s'ajoutent à la réglementation de la zone.

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- 2- Les constructions à destination d'entrepôt,
- 3- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
- 4- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- 5- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.
- 6- Les excavations en dessous du niveau des terrains actuels en vue de créer un ou des garages en sous-sol.
- 7- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles.

UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.



2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m² de manière à pouvoir y implanter des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.

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

1- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec un recul de 6 mètres minimum.



2- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.
- 2- Les constructions comportant des façades composées de baies doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- Les constructions à destination d'habitat et d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 40 % de l'unité foncière.
- 2- Les constructions à destination de commerces, d'activités artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 60 % de l'unité foncière.
- 3- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit.
- 2- La hauteur des constructions peut atteindre le niveau du faitage d'un bâtiment existant sur lequel elles s'adossent.

UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Généralités

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain :

- Les équipements collectifs,
- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables.



Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour :

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- S'adapter à la construction existante,
- Les vérandas.

L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 0.30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

2- Toitures

Les toitures à pentes doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45° recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ton vieilli.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, sous réserve toutefois qu'elles ne soient pas couvertes de matériaux ondulés ou nervurés.

3- Clôtures

En bordure de la voie de desserte, les éléments maçonnés (murs ou murets) ne doivent pas excéder 1,20 mètre de hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

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

Les règles de clôtures édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4- Les abords de la construction

Les réseaux de desserte des constructions doivent être enterrés entre la voie publique et les constructions.

UA12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.



2 - Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

4- Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement pour la première tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON supplémentaire dans l'enceinte de l'unité foncière.

5- Pour les constructions à destination d'habitat supérieures à 150 m² de SHON, il est exigé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON dans l'enceinte de l'unité foncière.

6- Pour les constructions à destination de bureau et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette dans l'enceinte de l'unité foncière.

UA13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

1- Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 20 % de l'unité foncière.

2- Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

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

Il n'est pas fixé de COS.



VOCATION DE LA ZONE UE

La zone UE couvre le Centre Médical et Pédagogique pour Adolescents situé au lieu-dit « le Chemin » et les logements qui y sont liés.

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B, s'ajoutent à la réglementation de la zone.

UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions à destination de bureau ne répondant pas aux conditions de l'article UE2.1,
- 2- Les constructions à destination d'habitat ne répondant pas aux conditions de l'article UE2.2,
- 3- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- 4- Les constructions à destination d'activité artisanale,
- 5- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- 6- Les constructions à destination d'hôtellerie,
- 7- Les constructions à destination de commerce,
- 8- Les constructions à destination d'entrepôt.

UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 1- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif.
- 2- Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif.

UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.



UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UE5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m² de manière à pouvoir y implanter des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.



UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 10 mètres des voies et emprises publiques.

2- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes et aux équipements publics.

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des constructions de toute la zone ne doit pas dépasser 16 500 m².

UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faitage.

2- Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages et prendre en compte les bâtiments identifiés comme « éléments de paysage à protéger ».

1- Clôtures

Les murs de clôture existants doivent être conservés.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur.
- D'une haie taillée éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques et noyé dans la végétation.
- D'un muret surmonté d'une grille.

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

2- Les abords de la construction

Les réseaux de desserte des constructions doivent être enterrés entre la voie publique et les constructions.



UE12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2 - Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et accès compris.

UE13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de COS.



VOCATION DE LA ZONE UT

La zone UT couvre le site d'hébergement touristique et comporte des activités de loisirs.

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B, s'ajoutent à la réglementation de la zone.

UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions à destination d'habitat ne répondant pas aux conditions de l'article UT2.1,
- 2- Les constructions à destination de bureau,
- 3- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- 4- Les constructions à destination d'activité artisanale,
- 5- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- 6- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions de l'article UT2.2,
- 7- Les constructions à destination d'entrepôt.
- 8- l'installation et l'aménagement de camping caravanning.

UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 1- Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités d'hôtellerie ou au gardiennage des installations.
- 2- Les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités d'hôtellerie.

UT3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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



UT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UT5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.



UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Dans le cas où la limite fait face à une baie le recul minima est porté à 6 mètres.

UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble de toutes les constructions ne doit pas dépasser une emprise au sol supérieure à 25% de l'unité foncière (hors piscines et terrasses).

UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage.

UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1- Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être composée : soit d'un élément maçonné (mur ou muret) soit d'une haie éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

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

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

2- Les abords de la construction

Les réseaux de desserte des constructions doivent être enterrés entre la voie publique et les constructions.

UT12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.



Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2 - Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à destination d'hôtellerie, d'habitat et de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) dans l'enceinte de l'unité foncière.

UT13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace végétalisé non imperméabilisé ou aquatique. Ne rentrent pas dans ces espaces les surfaces accessibles aux véhicules.

UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20.



D. DISPOSITIONS DES ZONES A URBANISER



VOCATION DE LA ZONE AU

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B, s'ajoutent à la réglementation de la zone.

Les dispositions thématiques sont prépondérantes sur les dispositions de la zone.

AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
3. Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
4. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
5. Les constructions à destination d'entrepôt,
6. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
7. Les constructions à destination d'activité industrielle,
8. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ne respectant pas les conditions de l'article AU2
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
11. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
- 12- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 13- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.



AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable.
2. Les constructions à destination de commerce, d'hébergement hôtelier et d'artisanat à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable, qu'elles ne produisent pas des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat et qu'elles n'engendrent pas de besoin en équipement de desserte supérieur aux besoins de l'habitat.

AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.



Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

Les eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement collectif doivent être pourvues d'un système d'épuration des hydrocarbures.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m² de manière à pouvoir y implanter des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.

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

1- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec un recul de 6 mètres minimum.

2- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

2- Les constructions comportant des façades composées de baies doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres.

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.



AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit.

2- La hauteur des constructions peut atteindre le niveau du faitage d'un bâtiment existant sur lequel elles s'adosent.

3- Toutefois, les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Généralités

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain :

- Les équipements collectifs,
- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables.

Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour :

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- S'adapter à la construction existante,
- Les vérandas.

L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 0.30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

2- Toitures

Les toitures à pentes doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45° recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ton vieilli.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faitage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, sous réserve toutefois qu'elles ne soient pas couvertes de matériaux ondulés ou nervurés.

3- Clôtures

En bordure de la voie de desserte, les éléments maçonnés (murs ou murets) ne doivent pas excéder 1,20 mètre de hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.



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

Les règles de clôtures édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4- Les abords de la construction

Les réseaux de desserte des constructions doivent être enterrés entre la voie publique et les constructions.

AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2 - Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

4- Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement pour la première tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON supplémentaire dans l'enceinte de l'unité foncière.

5- Pour les constructions à destination d'habitat supérieures à 150 m² de SHON, il est exigé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON dans l'enceinte de l'unité foncière.

6- Pour les constructions à destination de bureau et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette dans l'enceinte de l'unité foncière.



AU13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

1- Il doit être aménagé 5 % de la superficie de l'opération d'ensemble en espace vert planté.

2- Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche 4 places.

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,4 sur l'ensemble de la superficie de l'opération d'ensemble.



E. DISPOSITIONS DES ZONES NATURELLES



VOCATION DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Au sein de cette zone A, un secteur AA prend acte de la nécessité d'interdire toute construction, même agricole tout en affichant le caractère agricole de l'espace.

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B s'ajoutent à la réglementation de la zone.

Les dispositions thématiques sont prépondérantes sur les dispositions de la zone.

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1-Dans l'ensemble de la zone :

1.1- Toutes les constructions et installations nouvelles non liées à l'activité agricole ou forestière ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

1.2- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, le stationnement de caravane isolée, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.3 -Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.30 à R.111.46 du code de l'urbanisme.

1.4- Toutes constructions nouvelles situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage.

1.5- Toutes les extensions des constructions existantes situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage, ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.1.

1.6- Les constructions nouvelles à destination d'habitat ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.4.

1.7- Les constructions à destination d'activité agricole ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.



1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,

1.9- Les constructions à destination de commerce, d'habitat, d'artisanat et d'hôtellerie ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.

2-Dans le secteur AA :

Toutes les constructions nouvelles.

A2 - : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions :

1- les extensions des bâtiments existants situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage dans la limite de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent PLU.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone.

3- Les constructions nouvelles à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

4- Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

5- Le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant, des bâtiments agricoles à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'ils soient identifiés sur le plan de zonage comme étant des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural.

A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.



2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

A5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il est imposé un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres.



2- Toutefois lorsque sur l'unité foncière riveraine, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

3- Toutefois, les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 mètre :

- Les équipements collectifs lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

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

3- Les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain :

- Les équipements collectifs,
- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables

2- Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les travaux, changements de destination et les extensions modérées 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.

3- Aspect des constructions

Les travaux, changements de destination et les extensions modérées 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 45°.



Toutefois les toitures des constructions en R + 1 étage plein au-dessus du sol doivent être entre 35° et 40°.

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

- Les vérandas,
- Les bâtiments de moins de 20 m² de SHOB.

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

Les murs doivent être enduits, en totalité ou en jointoiment.

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

4- Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

A12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En cas de changement de destination de bâtiments agricoles à usage d'habitation, il sera créé un minimum de 2 places par tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette dans l'enceinte de l'unité foncière.

A13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.



VOCATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone stricte de protection. N'y sont autorisés que les ouvrages de petites dimensions pouvant s'intégrer aisément dans un ensemble qu'il convient de protéger, en considérant que la plupart de cette zone étant couverte par la protection d'espace boisé classé, elle est de fait inconstructible, même pour ce type d'ouvrage sur la très grande majorité de la zone N.

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B, s'ajoutent à la réglementation de la zone.

Les dispositions thématiques sont prépondérantes sur les dispositions de la zone.

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1- Les constructions à destination d'habitat ne répondant aux dispositions de l'article N2.1 ;
- 2- Les extensions à destinations de commerces ;
- 3- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 4- Les constructions à destination d'hôtellerie ;
- 5- Les constructions à destination d'artisanat ;
- 6- Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 7- Les constructions à destination de bureaux ;
- 8- L'implantation de camping caravanning ;
- 9- L'ouverture de carrières.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions :

- 1- Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles et forestières ;



2- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% de Surface Hors Œuvre Nette existante.

3- Les constructions et installations d'équipements collectifs à condition qu'ils soient liés à la desserte énergétique, aux télécommunications ou à la gestion de l'eau.

N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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 recul d'au moins 1 mètre.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, quels que soient leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,



- Rouge foncé
- Vert foncé.

N12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

N13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.



VOCATION DE LA ZONE NA

La zone NA prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis qu'il ne convient pas de laisser évoluer vers un milieu urbain proprement dit, mais sur lequel les constructions doivent pouvoir évoluer et se densifier dans une enveloppe circonscrite à proximité d'une entité naturelle identifiée.

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B s'ajoutent à la réglementation de la zone.

Les dispositions thématiques sont prépondérantes sur les dispositions de la zone.

NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1- Les constructions à destination d'habitat ne répondant aux dispositions de l'article NA2.1 ;
- 2- Les constructions à destinations de commerces ne répondant aux dispositions de l'article NA2.2 ;
- 3- Les constructions à destinations de d'artisanat ne répondant aux dispositions de l'article NA2.3 ;
- 4- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 5- Les constructions à destination de bureaux ;
- 6- Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 7- Les constructions à destination d'hôtellerie ;
- 8- L'implantation de camping caravaning ;
- 9- L'ouverture de carrière.

NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions :

- 1- les constructions à destination d'habitat à condition que ce soient des extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de Surface Hors Œuvre Nette existante.



2- Les constructions à destination de commerce à condition que ce soient des extensions de bâtiments commerciaux existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de Surface Hors Œuvre Nette existante.

3- Les constructions à destination d'artisanat à condition que ce soient des extensions de bâtiments artisanaux existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de Surface Hors Œuvre Nette existante.

NA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

NA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.



3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

NA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

1- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec un recul de 6 mètres minimum.

2- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

2- Les constructions comportant des façades composées de baies doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres.

NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

2- La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt général ou collectif.

NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.



NA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux, changements de destination et les extensions modérées 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.

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.

NA12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2 - Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

NA13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.