

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le

ID : 077-217703081-20220922-22_2022-DE



Commune du Département de
Seine et Marne

MONTGE-EN-GOËLE

PLU.

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

MODIFICATION N°1

PLU approuvé le 5 mars 2015
Modification n°1 approuvée le :

SOMMAIRE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES	3
1. LES REGLES D'URBANISME	3
2. LES DEFINITIONS.....	3
3. MODALITÉS D'APPLICATION.....	4
DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U.....	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	14
ZONE UC.....	23
ZONE UX.....	28
DISPOSITIONS SPECIFIQUES - ZONE A.....	34
ZONE A	34
DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES N.....	40
ZONE N.....	40
ANNEXE : NUANCIER	43

1. LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

2. LES DEFINITIONS

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

- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme.
- Sont dénommées « **travaux** », les interventions effectuées sur ou dans une construction.
- Est dénommée « **accès** », la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- Est dénommé « **voie ouverte au public** », l'espace ouvert à la circulation publique desservant plus d'une unité foncière, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les trottoirs ou fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).
- Est dénommé « **voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs** », la voie interne aux propriétés dont l'accès est limité.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, voie piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « **espace commun** » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas 30 % de surface de plancher par rapport à la surface de

plancher initiale et dans une limite maximale de 50 m² de surface de plancher.

3. MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme hors modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux vues, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la vue concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

ZONE UA

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

UA1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Le changement de destination du bâtiment figuré aux documents graphiques pour une vocation autre que commerciale ou artisanale assimilée à un commerce.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole ou forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- installation de caravanes quelque en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UA2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient pour objet une adaptation à la pente du terrain.
- Les activités artisanales à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'aient pas pour objet d'accueillir de façon permanente de nouvelles populations.

UA3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle.

UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent 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.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être infiltrées sur le terrain par des systèmes de drains superficiels horizontaux.

Les puits filtrants verticaux sont interdits.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 20 m.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

TOUTEFOIS

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

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

UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ESPACES COMMUNS

Les constructions principales qui se desservent sur un espace commun existant doivent s'implanter :

- en continuité d'une construction existante sur le terrain ou en limite séparative,
- à défaut, dans une bande comprise entre 0 et 5 m de la limite avec l'espace commun.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 1,90 m.

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

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

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'acrotère,
- 12 m au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 1 + combles.

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

Les annexes situées à plus de 20 m de la construction principale ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les services publics ou d'intérêt collectif,

- les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...

5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques.

6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

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

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtage.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à deux pans entre 40° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles d'aspect plat et de ton vieilli,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

La façade de la lucarne doit être soit ronde, soit carrée, soit plus haute que large.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointolement. La couleur de l'enduit devra être conforme au nuancier RAL annexé.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle ou peints selon le nuancier RAL annexé.

La façade de la lucarne doit être en prolongement de la façade de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Les ouvertures des constructions principales face à la voie, doivent comprendre au moins un encadrement de façade ou de pignon de 10 cm minimum, réalisé par ou moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés suivant le nuancier RAL annexé.

Les coffrages de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

CLÔTURES

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

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

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

- Soit d'un mur,
- Soit d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm doublé ou non d'une haie vive.

Les murs et murets doivent être recouverts d'un enduit écrasé ou gratté ou enduit à « cœur de pierres vues ». Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.

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

Les portails doivent être rectilignes et en harmonie avec la clôture.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les destinations de construction autorisées. Pour les constructions à destination d'habitation, il est en outre exigé un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

TOUTEFOIS

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

- Pour une activité économique de commerce ou de bureau,

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'artisanat : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre diverses essences.

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

UA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques ne sont pas implantées sur la toiture.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

UA16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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 P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UB1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole ou forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris pour une durée de moins de 3 mois,
- aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UB2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient pour objet une adaptation à la pente du terrain.
- Les activités artisanales à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'aient pas pour objet d'accueillir de façon permanente de nouvelles populations.

UB3 – VOIES ET ACCES**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 annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Aucun accès véhicule n'est autorisé ruelle des grands jardins.

UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR**

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent 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.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être infiltrées sur le terrain par des systèmes de drains superficiels horizontaux.

Les puits filtrants verticaux sont interdits.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 20 m, soit en totalité, soit en partie.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

TOUTEFOIS

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

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

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

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

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

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

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

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

UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions est de 8 m.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardins non maçonnés.

UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 4 m à l'acrotère.

En tout état de cause, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + combles.

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

TOUTEFOIS

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

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

UB11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Pour affirmer une architecture de style contemporain : -Les services publics ou d'intérêt collectif, -Les constructions mettant en valeur l'aspect ou la fonction du bâtiment.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 40° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles d'aspect plat et de ton vieilli,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements. La couleur de l'enduit devra être conforme au nuancier RAL annexé.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie un encadrement des baies.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle ou peints selon le nuancier RAL annexé.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés suivant le nuancier RAL annexé.

Les coffrages de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret maçonné éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm doublé ou non d'une haie vive.

Les éléments maçonnés doivent être recouverts d'un enduit écrasé ou gratté ou enduit à « cœur de pierres vues ». Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB12 - STATIONNEMENT

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

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les destinations de construction autorisées. Pour les constructions à destination d'habitation, il est en outre exigé un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, le ratio est appliqué en prenant en compte la totalité de la surface de plancher (existant + extension) et non à la construction nouvelle prise isolément.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- les services publics ou d'intérêt collectif.

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

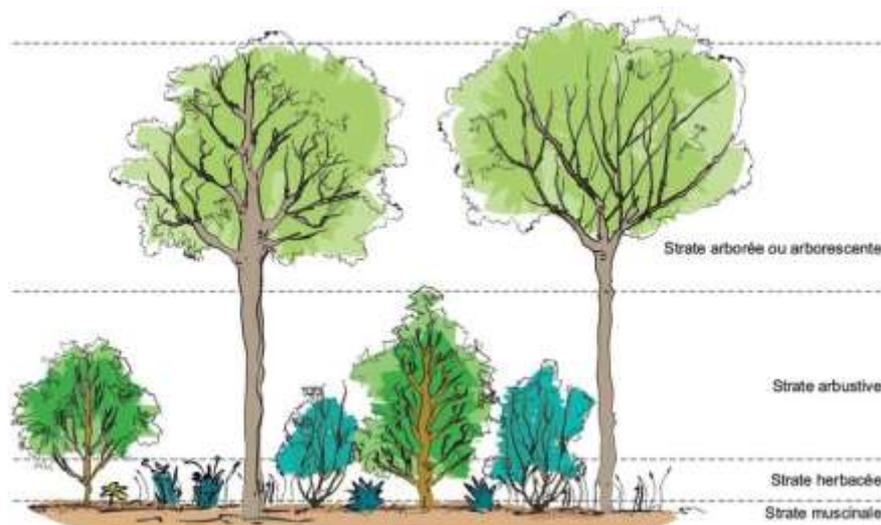
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'artisanat : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A minima, 50% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les haies en clôture doivent comprendre diverses essences.

Il est imposé un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

UB15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales doivent être collectées dans une citerne d'1 m³ minimum.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques ne sont pas implantées sur la toiture.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

UB16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UC

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

UC1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- entrepôts,
- agricole ou forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelque en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UC2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'aient pas pour objet d'accueillir de façon permanente de nouvelles populations.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés à la mise en valeur du parc.

Les occupations du sol admises ne le sont qu'à l'intérieur des constructions existantes et de leurs extensions.

UC3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle.

UC4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

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

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- 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.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être infiltrées sur le terrain par des systèmes de drains superficiels horizontaux.

Les puits filtrants verticaux sont interdits.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions de constructions existantes pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions de constructions existantes doivent être implantées en recul de 8 m minimum.

UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant sur la parcelle.

UC11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces 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 style contemporain.

CLÔTURES

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

A défaut :

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

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

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

- soit d'un mur,

- soit d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm doublé ou non d'une haie vive.

Les murs et murets doivent être recouverts d'un enduit écrasé ou gratté ou enduit à « cœur de pierres vues ». Les deux côtés doivent être traités.

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UC12 - STATIONNEMENT

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

UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre diverses essences.

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

UC15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques ne sont pas implantées sur la toiture.

UC16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UX

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

UX1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- commerces,
- services publics ou d'intérêt collectif autres que ceux liés aux réseaux,
- agricole ou forestière,
- hébergement hôtelier,
- les éoliennes.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris pour une durée de moins de 3 mois,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- aires de stationnement ouvertes au public.

EN ZONE UXA

- Artisanat

UX2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

UX3 – VOIES ET ACCES**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 annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie répondant à l’importance ou à la destination des immeubles.

UX4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**IL N’EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR**

- Les services publics ou d’intérêt collectif liés aux réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

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

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent 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.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être infiltrées sur le terrain par des systèmes de drains superficiels horizontaux.

Les puits filtrants verticaux sont interdits.

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

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

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

UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 10 m.

UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les annexes et extensions autorisées doivent s'implanter :

- à moins de 10 m d'une construction,
- à une distance de la lisière au moins égale à celle de la ou des constructions situées à moins de 10 m.

UX9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE UXA

L'emprise au sol est limitée à 5%.

EN ZONE UXB

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Seuls sont autorisés les aménagements de constructions existantes ainsi que leurs annexes ou extensions.

UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

TOUTEFOIS

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

Les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

UX11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les hangars maçonnés doivent être de couleur marron, vert ou beige soutenu. Les couleurs claires sont interdites.

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

CLÔTURES

La clôture est constituée d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 et 3 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX12 - STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat et d'industrie : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En limite avec la zone A, il devra être réalisé une bande boisée continue.

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

EN ZONE UXA

Il doit être aménagé sur le terrain une superficie de prairie de fauche sur au moins 2 hectares. Cette superficie pourra être soit d'un seul tenant, soit répartie en plusieurs espaces en fonction des objectifs écologiques poursuivis.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les aménagements paysagers ne doivent comporter ni imperméabilisation du sol, ni exhaussement de sol.

UX15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

UX16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE A**A1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux occupations du sol définies ci-après.

A2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- les constructions et aménagements agricoles 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 nouvelles, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation.

Les extensions des habitations existantes à l'intérieur d'une exploitation agricole.

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à conditions :

- qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

A3 – VOIES ET ACCES

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

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

A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**RÉSEAU D'EAU POTABLE**

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

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 à un assainissement

individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

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

Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 100 m d'une zone U doivent respecter la règle de ladite zone.

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

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

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 100 m d'une zone U doivent respecter la règle de ladite zone.

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

Toutefois, dans le cas d'une extension d'une construction existante, le retrait de l'extension doit être au moins égal à celui observé par la construction existante.

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

A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Seuls sont autorisés les aménagements de constructions existantes ainsi que les extensions.

A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 4 m à l'acrotère.

En tout état de cause, la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder R + combles.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

A11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Pour affirmer une architecture de style contemporain :
 - Les services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les constructions mettant en valeur l'aspect ou la fonction du bâtiment.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 40° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles d'aspect plat et de ton vieilli

- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES

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

La couleur de l'enduit devra être conforme au nuancier RAL annexé.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie un encadrement des baies.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle ou peints selon le nuancier RAL annexé.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés suivant le nuancier RAL annexé.

Les coffrages de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

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

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit,
- soit d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm doublé ou non d'une haie vive.

Les murs maçonnés existants peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les aménagements paysagers ne doivent comporter ni imperméabilisation du sol, ni exhaussement de sol.

A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques ne sont pas implantées sur la toiture.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

A16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N**N1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation forestière, ni aux occupations du sol définies ci-après.
Les éoliennes.

N2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à conditions :

- qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie (à l'exception des éoliennes) ou à la gestion de l'eau,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

Les extensions des habitations existantes à condition que cette extension ne compromette pas la qualité paysagère du site.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les affouillements sont autorisés à condition qu'ils participent à la restauration des mares.

N3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle.

N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il est imposé un recul d'au moins 1 m.

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

N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 1 m.

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

N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 m.

TOUTEFOIS

Les extensions des habitations peuvent toujours atteindre la hauteur du bâtiment existant.

N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies ci-après et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments, repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

N12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

Protection du cadre naturel

Un élément repéré par une trame spécifique sur le plan de zonage, est protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; il s'agit d'un ginkgo-biloba qui doit être conservé.

Toute intervention sur cet arbre, non soumise à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les aménagements paysagers ne doivent comporter ni imperméabilisation du sol, ni exhaussement de sol.

Les bosquets, les haies et les mares doivent être préservés.

Le comblement des rus, mares et autres milieux humides est interdit.

N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

N16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

LES MENUISERIES

Code	Couleur
RAL 1005	Jaune miel
RAL 1013	Blanc perlé
RAL 1015	Ivoire Clair
RAL 5012	Bleu clair
RAL 5018	Bleu turquoise
RAL 5024	Bleu pastel
RAL 6010	Vert herbe
RAL 6011	Vert réséda
RAL 7032	Gris Silex
RAL 7047	Télé gris 4
RAL 8004	Brun cuivré
RAL 8007	Brun fauve
RAL 9002	Blanc gris

LES ENDUITS

Code	Couleur
RAL 1013	Blanc perlé
RAL 1015	Ivoire Clair
RAL 7035	Gris clair
RAL 9001	Blanc crème