

VAYRES-SUR-ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

URBANISME FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge 77550 REAU
Tel : 01.60.60.87.98
Courriel : farhi.urbanisme@free.fr

CHRONOLOGIE

Approuvé le 28 septembre 2007
Modifié le 11 mars 2011

Modification n°2 le 14 mars 2022

Etabli le 05 juillet 2007

SOMMAIRE

1. RAPPELS	3
2. DISPOSITIONS THEMATIQUES.....	7
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE U	10
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE	17
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE.....	22
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A.....	27
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N	32
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NE	34
9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NL	39
10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NG.....	42

1. RAPPELS

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit, constituant la pièce n°5
- 2- Le document graphique n° 4-1 concernant la réglementation thématique et par zones, à l'échelle 1/5000.
- 3- Le document graphique n° 4-2 concernant la réglementation thématique et par zones, à l'échelle 1/2000.

Le présent document écrit comprend :

- 1- **Les règles de chaque zone, en application de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, selon 14 Articles :**

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

ARTICLE 5 - Superficie des terrains liée aux contraintes d'assainissement

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement

ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

- 2- **Les règles thématiques, en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles thématiques entrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques.

ARTICLE 2 - LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U. :

1- Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles se superposent au présent règlement.

2- Les articles du code de l'urbanisme suivants ;

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

- L 123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U, plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R 111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique.**
- R 111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**
- R 111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement.**
- R 111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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.**

3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive
- la législation sur l'activité commerciale...

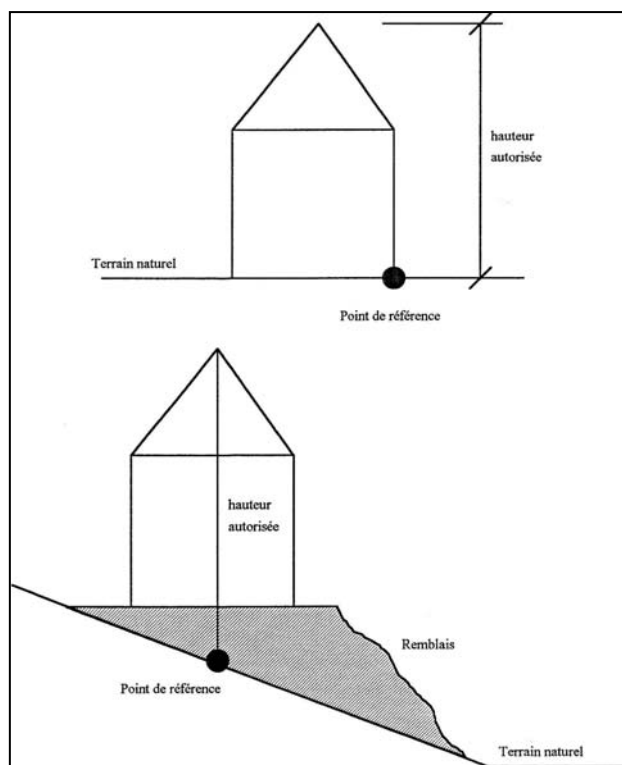
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La délimitation des zones figure aux documents graphiques. Elle se décompose comme suit :

ZONES	VOCATION
U	Ua : secteur constitué du cadre bâti ancien Ub : Secteur d'extension urbaine, de densité moyenne Uc : Secteur d'extension urbaine récente, de densité faible
UE	Zone d'équipement collectif d'intérêt général
AUE	Zone d'extension future à vocation d'équipement collectif d'intérêt général
A	Zone vouée à l'exploitation agricole Ac : secteur susceptible d'être mis en valeur par la cressiculture
N	Zone de protection des espaces naturels
NE	Zone naturelle vouée à recevoir des équipements collectifs d'intérêt général
NG	NGA : secteur susceptible de ne recevoir que les aménagements de golf NGB : secteur pouvant recevoir quelques constructions et installations liées au golf
NL	Zone naturelle destinée aux loisirs

ARTICLE 4 - MODALITES D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 3- La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau le plus haut (faîtage, acrotère, hors superstructure technique, cheminées, ventilation..) et le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage. Lorsque le terrain est en pente, le niveau le plus bas servant de référence est constitué par le point médian entre le niveau le plus haut et le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage.



- 4- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par un espace bâti commun, à l'inverse des habitations individuelles.
- 5- Les activités économiques sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.
- 6- La voie de desserte d'un terrain est la voie (publique ou privée) disposant de l'accès véhicule au terrain. Une propriété peut avoir plusieurs voies de desserte.
- 7- L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant régler l'implantation par rapport :
 - « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques,
 - « aux emprises publiques » ne constituant pas une voie.
- 8- Pour l'application des articles 6 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.

- 9- Aux articles 7 et 8 les limites de propriété sont celles effectivement existantes à la date de délivrance de l'autorisation, ainsi que celles inhérentes à l'autorisation dans le cadre d'un permis groupé valant division.
- 10- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., sont existantes ou en cours de construction.
- 11- Les aménagements de construction sont ceux qui n'ont pas pour effet la création d'une surface ou d'un volume bâti extérieur supplémentaire par rapport à la situation existante.
Les extensions de constructions concernent la création de surface ou volume bâti en accroissement de l'enveloppe bâtie préexistante.
- 12- Les extensions modérées sont les créations de SHOB (surface hors œuvre brute) dans la limite maximale de 20 m².
- 13- Une baie est une ouverture en mur ou en toiture qui est située à moins de 1,80 m du plancher (de rez-de-chaussée ou d'étage) et est soit ouvrante, soit en verre transparent.
- 14- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non: elles comprennent entre autre :
- 1- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant.
 - 2- une piscine non couverte et non ouverte au public.
 - 3- un ouvrage maçonné destiné à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur.
- 15- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

2. DISPOSITIONS THEMATIQUES

Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques entrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.

2.1. DANS LES ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés à conserver

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

Les espaces boisés classés à créer

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Toute occupation du sol de nature à compromettre la création du boisement y est interdite.

Aucune autorisation concernant le terrain ne peut être délivrée si la création du boisement n'y est pas prévue.

La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

Les alignements à préserver

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés. Ils ne constituent pas des boisements à créer.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées.

Les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation en alignement avec les essences d'origine.

Les haies à préserver

Les haies arbustives comprennent celles qui figurent au document graphique sous la légende « haie à préserver ».

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Elles doivent être protégées et conservées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir la haie. La haie doit pouvoir se reconstituer à partir des souches. Le dessouchage est interdit.

2.2. DANS LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES

Les constructions et installations nouvelles sur des propriétés non déjà construites sont interdites, quelle que soit leur vocation.

Seules sont autorisées :

- les extensions modérées (voir " les modalités d'application", Rappels article 4)
- les annexes dans la limite d'une par propriété et ne dépassant pas 20 m² de surface hors œuvre brute (voir " les modalités d'application", Rappels article 4).

Les extensions et les annexes doivent s'implanter à une distance de la lisière au moins égale à celle effectivement observée par la construction la plus proche de la lisière. En aucun cas elles ne peuvent réduire le recul observé par les constructions existantes par rapport à la lisière.

De plus, les annexes (la totalité de leur emprise) doivent être implantées à moins de 10 m d'une construction existante.

Les aménagements paysagers ne doivent comprendre :

- ni imperméabilisation du sol,
- ni exhaussement de sol supérieur à 1 m.

Les clôtures ou parties de clôture, situées à moins de 20 m de la lisière doivent être uniquement constituées de haies d'essences champêtres ou d'un grillage à l'exclusion de tout élément maçonné.

2.3. DANS LE PERIMETRE D'EXPLOITATION PAR CARRIERE

Sont autorisées les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des ressources du sous-sol, à condition qu'ils soient suivis d'une remise en état de l'environnement, adapté à un projet de gestion à terme du site.

A ce titre, l'intérêt écologique susceptible d'apparaître conséquemment à l'exploitation du site devra être pris en compte tant sur le plan floristique que faunistique.

2.4. SUR LES EDIFICES OU MURS PROTEGES

- Ces édifices, localisés au document graphique, sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment ou à une partie datant de plus d'un siècle est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.
- Si une démolition s'avérait indispensable pour la création d'un accès ou pour des raisons de sécurité, le mur ou l'édifice sera reconstitué à l'identique.
- Les murs doivent être conservés dans leur ensemble. Les parties dégradées de ces murs doivent être reconstruites à l'identique de l'existant.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment.

Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les châssis de toit sont interdits, excepté les tabatières.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles existantes (bande de faîtage, épis, lambrequins...) doivent être conservées ou remplacées.

Aspect des façades des constructions

Les ornements maçonneries traditionnelles existantes (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements, autres modénatures) doivent être conservés ou remplacés.

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

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit conserver ou prolonger l'aspect des murs existants,
- soit être composés de verrière,
- soit être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés".

L'emploi de faux parements de pierres ou de bois est interdit en maçonnerie apparente ou en ornementation.

Aspects des ouvertures

Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles composent avec l'ordonnement originel des percements.

L'ensemble des ferronneries traditionnelles des portes, rambardes, porches, marquises... doit être conservé.

Les huisseries et volets doivent être en bois et peints.

Les volets roulants sont interdits.

2.5. DANS LE SECTEUR D'ARRETE DE BIOTOPE

La remise en état de la carrière devra maintenir un front de taille. Les installations et constructions de nature à nuire à la reproduction, l'alimentation ou le repos des animaux sont interdites.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE U

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

U 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les industries.
- Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les équipements collectifs susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, en particulier ceux de sports mécaniques,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.
- Les carrières et les décharges.
- Les affouillements et exhaussements de sol de + ou - 1 m par rapport au niveau du sol naturel.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article U1 :

- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.

U 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les artisanats, bureaux, entrepôts, hébergements hôteliers sont autorisés à condition que :
 - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative,
 - ces activités ne soient pas fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds,
 - leur surface hors œuvre nette n'excède pas 300 m².
- Les commerces dans la limite de 120 m².
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisirs sous réserve d'être intégré dans un bâtiment.
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds sous réserve d'être intégré dans un bâtiment.
- Au-delà de la limite de constructibilité figurant aux documents graphiques, seuls sont autorisées les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les extensions modérées des constructions existantes.
- Les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m².

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article U2 :

- Les affouillements et exhaussement du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans les opérations d'ensemble, un terrain, pour être constructible, doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée, cette dernière devant avoir une largeur minimale de 6 m.

U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Conditions générales de desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf contrainte technique particulière. Dans le cas d'un rejet au réseau collecteur, et si l'imperméabilisation des sols dépasse 40% de la superficie du terrain, les aménagements, doivent garantir :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en garantissant un niveau de rejet de 1 A (qualité excellente),
- La régulation fixée à 1l/s/ha.

Les eaux collectées provenant d'une aire de stationnement de plus de 5 places ou de lavage doivent, avant rejet, être épurées des hydrocarbures et autres polluants notables.

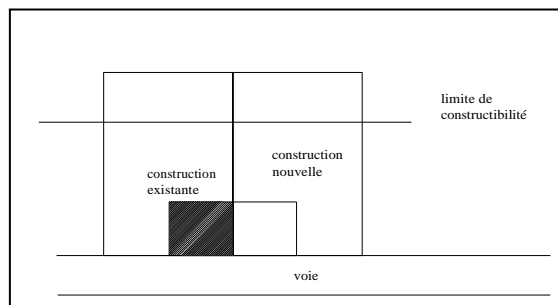
U 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

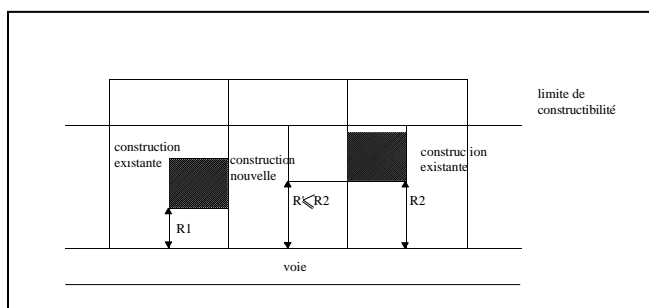
Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Dans le secteur Ua :

Dans le cas où, sur l'une des propriétés riveraines et limitrophes du terrain, la construction principale est édifiée en limite de la voie de desserte, la construction doit être implantées en limite de la voie de desserte, et dans la limite de constructibilité figurant aux documents graphiques.



Dans le cas où, sur les deux propriétés riveraines et limitrophes du terrain, la construction principale est édifiée en recul de la voie de desserte, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait au plus égal au plus important retrait constaté sur ces propriétés voisines, et dans la limite de constructibilité figurant aux documents graphiques.



En bordure de la R.D. 449, les constructions peuvent être implantées en limite de la voie de desserte ou en retrait d'au moins 1 m de la limite.

Dans le secteur Ub :

Les constructions peuvent être implantées en limite de la voie de desserte ou en retrait de ladite voie et dans la limite de constructibilité définie au document graphique.

Dans le secteur Uc :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie de desserte et dans la limite de constructibilité définie au document graphique.

L'ensemble de ces dispositions n'est pas applicable aux équipements collectifs lorsque leur fonctionnement le justifie. Ceux-ci doivent alors soit être en limite de la voie, soit respecter un recul d'au moins 1 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article U 7.

Aucune annexe ne peut être implantée à moins de 15 m des berges de l'Essonne.

L'implantation d'une construction en limite avec une emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

U 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

Dans le secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Dans les secteurs Ub et Uc :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites.

Dans l'ensemble de la zone :

Au-delà de la limite de constructibilité définie aux documents graphiques, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que si le volume bâti ne dépasse pas 3 m de hauteur et 5 m de linéaire, mesurés en limite.

Définitions des reculs

Dans le cas d'une façade implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum sera égale à 8 mètres en cas de baies et à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres, à l'exception des annexes.

Il pourra être fait abstraction de cette disposition dans le cas de construction d'un équipement collectif.

U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs UB et UC

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20%, hors piscine et terrasse.

U 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ua :

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans les secteurs Ub et Uc :

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Toutefois, les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque le fonctionnement de l'équipement l'impose.

Généralités

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture rurale ou de villégiature doivent être conservés ou rénovés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels,
- les ornements de toiture,
- les ouvrages de ferronneries anciennes.

L'aspect extérieur des extensions doit être de même style que celui de la construction attenante.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Volumétrie

Dans le secteur Ua uniquement :

Les façades en limite sur voie doivent avoir une hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre ledit égout du toit et le faîtage.

Les vérandas faisant face à la voie de desserte sont interdites.

Dans les secteurs Ub et Uc :

Il n'est pas fixé de règle.

Toute nouvelle construction doit respecter les prescriptions architecturales suivantes :

Toitures

Les couvertures de toiture relevant de traditions non locales sont interdites (tuiles « canal », chaume, bardage...).

Les châssis de toit sont limités à deux par pan de toiture faisant face à la voie ou à l'espace public.

La totalité de la largeur des châssis de toit n'excèdera pas le tiers de la longueur de toit.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture du toit.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à croupe sont interdites.

La pente doit être comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes, des vérandas et des auvents.

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux ou trois pans, avec une pente identique au toit principal.

Aspect des façades des constructions

L'utilisation de bardage métallique ou plastique pour les constructions est interdite.

Les clôtures sur rue

Les clôtures existantes constituées de murs de pierres appareillées ou en moellons doivent être conservées. Si une démolition s'avérait indispensable pour un accès, la clôture sera reconstituée à l'identique de part et d'autre de l'accès.

Façades et murs de clôture

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, briques plâtrières, béton cellulaire ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

L'emploi de faux parements de pierre est interdit.

Dans le secteur Ua :

- Un mur de clôture assurant la continuité du front de rue, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,00 m, doit être édifié sur l'alignement. Il doit être constitué d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints "beurrés", ou en appareil de pierres calcaires. Toutefois, il pourra respecter la hauteur des murs adjacents.

Dans les secteurs Ub et Uc :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints "beurrés", ou en appareil de pierres calcaires.
- d'un soubassement maçonné, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, éventuellement agrémentée de ferronneries à l'ancienne (mur bahut), ou de lisses.

La hauteur des clôtures doit être inférieure à 1,80 m.

Dans l'ensemble de la zone :

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, respectant les hauteurs des clôtures sur voie définies dans chaque zone, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) ou d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,5 m de hauteur.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, selon les normes de hauteur en vigueur inhérentes au sport pratiqué.

Les clôtures contiguës aux zones N, NL et A

Les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement soutenu par un soubassement maçonné n'excédant pas 50 cm de hauteur.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment, ou par une haie à feuillage persistant.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

U 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

- | | |
|------------|---|
| Habitation | <ul style="list-style-type: none">- deux emplacements par logement- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'Etat- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant |
|------------|---|

D'activités économiques autres que commerciales :	-	une place pour 50 m ² de surface d'activité
Activité économique commerciale	-	une place pour 10 m ² de surface d'activité
Hôtels	-	un emplacement par chambre d'hôtel
Restaurants, salle de réunion...	-	un emplacement pour 10 m ² de salle recevant du public

Dans les habitations collectives, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement pour les deux roues à raison de 2 m² minimum par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Localisation des aires de stationnement

Les sous-sols sont autorisés sous réserve d'être totalement enterrés par rapport au niveau du sol naturel.

U 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Dans les secteurs Ua et Ub :

40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Dans le secteur Uc :

60% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre pour 200 m² de terrain,

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans les secteurs Ua et Ub :

Le COS est fixé à 0,40.

Dans le secteur Uc :

Le COS est fixé à 0,25.

Dans l'ensemble de la zone :

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif.

En cas de division depuis moins de 10 ans, à compter de la date d'approbation du présent document, d'une propriété bâtie, il ne pourra être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits résultant du présent COS et non encore utilisés sur la partie bâtie.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2 ci-dessous et notamment :

- les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication
- les sports mécaniques.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article UE1 :

- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.
- Les affouillements et exhaussements de sol de + ou - 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel.

UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les équipements et services d'intérêt collectif sous réserve d'être à un usage :

- D'éducation culturelle ou sociale,
- Sanitaire ou hospitalier,
- Hôtelier,
- De sport, de loisir ou de tourisme.

Les habitations sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article UE2 :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra s'effectuer sur celle de ces voies qui représente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Conditions générales de desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de

collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf contrainte technique particulière. Dans le cas d'un rejet au réseau collecteur, et si l'imperméabilisation des sols dépasse 40% de la superficie du terrain, les aménagements, à la charge des propriétaires, doivent garantir :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en garantissant un niveau de rejet de 1 A (qualité excellente),
- La régulation fixée à 1l/s/ha.

Les eaux collectées provenant d'une aire de stationnement de plus de 5 places ou de lavage, doivent, avant rejet, être épurées des hydrocarbures et autres polluants notables.

UE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain, en propriété ou en jouissance, doit présenter une superficie au moins égale à 5000 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la construction d'annexes sur un terrain supportant déjà une construction.
- Aux travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.
- Aux installations techniques d'intérêt collectif.

UE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite avec les voies.

Ne sont pas assujettis à la règle ci-dessus les équipements d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite avec les voies, sous réserve de disposer d'une hauteur inférieure à celle des murs existants.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article UE 7.

UE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

Règles générales d'implantation

Les constructions et annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Définitions des reculs

La distance minimum sera égale à 8 mètres en cas de baies et à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres, à l'exception des annexes.

Il pourra être fait abstraction de cette disposition dans le cas de construction d'un équipement d'intérêt collectif.

UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 5% de l'emprise au sol des constructions principales.

UE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Toutefois, les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque le fonctionnement de l'équipement l'impose.

UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les éléments architecturaux de valeur patrimoniale doivent être conservés ou rénovés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (édifices en pierre de taille, cheminées, lucarnes, corniches, bandeaux, chaînes, encadrements de baies, mur de clôture en moellons beurrés...)
- les ornements de toiture (lanterne, épis de faîtage, lambrequins..).
- les ouvrages de ferronneries ou zinguerie (mur bahut, grilles, marquise, garde-corps..)

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Les clôtures en fond de parcelle et contiguës aux zones N, NL et A

Les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement soutenu par un soubassement maçonné n'excédant pas 50 cm de hauteur.

Toitures

Les couvertures de toiture relevant de traditions non locales sont interdites (tuiles « canal », chaume, bardage...).

Les châssis de toit sont limités à deux par pan de toiture faisant face à la voie ou à l'espace public.

La totalité de la largeur des châssis de toit n'excédera pas le tiers de la longueur de toit.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture du toit.

Aspect des façades des constructions

Les façades doivent avoir une hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre ledit égout du toit et le faîtage.

L'utilisation de bardage pour les constructions est interdite.

Façades et murs de clôture

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, briques plâtrières, béton cellulaire ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

L'emploi de faux parements de pierre est interdit.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment, ou par une haie à feuillage persistant.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

UE 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation	- deux emplacements par logement
Restaurants, salle de réunion...	- un emplacement pour 10 m ² de salle recevant du public
Hôtels	- un emplacement par chambre d'hôtel

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Les garages en sous-sols sont autorisés sous réserve d'être totalement enterrés par rapport au niveau du sol naturel.

UE 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,20.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif.

En cas de division depuis moins de 10 ans, à compter de la date d'approbation du présent document, d'une propriété bâtie, il ne pourra être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits résultant du présent COS et non encore utilisés sur la partie bâtie.

5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

AUE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUE 2 ci-dessous et notamment :

- les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication
- les sports mécaniques,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article AUE1:

- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.
- Les affouillements et exhaussements de sol de + ou – 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel.

AUE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'au sein d'une opération d'ensemble portant sur au moins la totalité de la zone AUE.

Les habitations à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Les équipements et services d'intérêt collectif sous réserve d'être à un usage :

- D'éducation culturelle ou sociale,
- Sanitaire ou hospitalier,
- Hôtelier,
- De sport, de loisir ou de tourisme.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article AUE2 :

- Les affouillements et exhaussement du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés

AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

-
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
-
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra s'effectuer sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne pour la circulation.
-
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
-
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
-
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité de la circulation publique.
-

AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Conditions générales de desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf contrainte technique particulière. Dans le cas d'un rejet au réseau collecteur, et si l'imperméabilisation des sols dépasse 40% de la superficie du terrain, les aménagements, à la charge des propriétaires, doivent garantir :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en garantissant un niveau de rejet de 1 A (qualité excellente),
- La régulation fixée à 1l/s/ha.

Les eaux collectées provenant d'une aire de stationnement de plus de 5 places ou de lavage doivent, avant rejet, être épurées des hydrocarbures et autres polluants notables.

AUE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain, en propriété ou en jouissance, doit présenter une superficie au moins égale à 5000 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la construction d'annexes sur un terrain supportant déjà une construction.
- Aux travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.
- Aux installations techniques d'intérêt collectif.

AUE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.

Ne sont pas assujettis à la règle ci-dessus les équipements d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite avec les voies, sous réserve de disposer d'une hauteur inférieure à celle des murs existants.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article AUE 7.

AUE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions et annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Définitions des reculs

La distance minimum sera égale à 8 mètres en cas de baies et à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres, à l'exception des annexes.

Il pourra être fait abstraction de cette disposition dans le cas de construction d'un équipement collectif d'intérêt public.

AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 5% de l'emprise au sol des constructions principales.

AUE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Toutefois, les équipements collectifs d'intérêt public peuvent excéder cette hauteur lorsque le fonctionnement de l'équipement l'impose.

AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les éléments architecturaux de valeur patrimoniale doivent être conservés ou rénovés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (édifices en pierre de taille, cheminées, lucarnes, corniches, bandeaux, chaînes, encadrements de baies, mur de clôture en moellons beurrés...)
- les ornements de toiture (lanterne, épis de faîtage, lambrequins...)
- les ouvrages de ferronneries ou zinguerie (mur bahut, grilles, marquise, garde-corps...)

Les façades doivent avoir une hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre ledit égout du toit et le faîtage.

L'aspect extérieur des extensions doit être de même style que celui de la construction attenante.

Toitures

Les couvertures de toiture relevant de traditions non locales sont interdites (tuiles « canal », chaume, bardage...).

Les châssis de toit sont limités à deux par pan de toiture faisant face à la voie ou à l'espace public.

La totalité de la largeur des châssis de toit n'excédera pas le tiers de la longueur de toit.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture du toit.

Façades et murs de clôture

L'emploi à nu (sans enduit) de plaque béton, briques plâtrières, béton cellulaire ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

L'emploi de faux parements de pierre est interdit.

Les clôtures sur espace public

Les clôtures existantes constituées de murs en pierres doivent être conservées. Si une démolition s'avérait indispensable pour un accès, la clôture sera reconstituée à l'identique de part et d'autre de l'accès.

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1.60m et 2m, toutefois, elle pourra respecter la hauteur des murs adjacents.

Les clôtures seront obligatoirement recouvertes d'un enduit à l'exception des murs en pierres.

Les plaques béton sont interdites.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment ou par une haie à feuillage persistant.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

AUE 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation	- deux emplacements par logement
Autres activités	- une place pour 50 m ² de surface d'activité

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Localisation des aires de stationnements

Les garages en sous-sols sont autorisés sous réserve d'être totalement enterrés par rapport au niveau du sol naturel.

AUE 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les aménagements paysagers réalisés dans la zone devront s'inscrire dans l'esprit champêtre environnant.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,15.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif.

En cas de division depuis moins de 10 ans, à compter de la date d'approbation du présent document, d'une propriété bâtie, il ne pourra être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits résultant du présent COS et non encore utilisés sur la partie bâtie.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Est notamment interdit le comblement des mares et des milieux humides.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article A1:
Les affouillements et exhaussements quelles que soient leur dimensions

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans le secteur A

Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'au moins la moitié de la superficie minimale d'installation définie dans le département sont autorisées à condition qu'elles s'implantent, soit à proximité d'un bâtiment agricole existant, soit à proximité d'un siège d'exploitation existant ou à créer.

Toutefois, les activités agricoles, soumises au régime de la déclaration / de l'autorisation préalable, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux peuvent être implantées isolément, si les nuisances prévisibles peuvent s'avérer incompatibles avec de l'habitat à proximité.

Les habitations, si elles sont nécessaires aux exploitants agricoles et si elles s'implantent en continuité des bâtiments existants.

Les commerces, locaux de transformation et hébergements sont autorisés à condition qu'ils constituent une activité dépendante de l'exploitation agricole et directement liée à une activité agricole existante sur le terrain.

Dans le secteur Ac

Les constructions agricoles nécessaires à l'exploitation des cressonnières

Dans les secteurs A et Ac

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion des déchets ou de l'eau,
- à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau,
- au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages s'ils ne peuvent être enterrés.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est admise à condition que ce dernier ait eu lieu depuis moins de 5 ans, et dans la limite des surfaces de plancher détruites.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article A2:
Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement

Eaux usées

Dans le secteur Ac :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Dans le reste de la zone :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières ou fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Dans le cas où l'imperméabilisation des sols dépasse 10% de la superficie de la parcelle, les aménagements, à la charge exclusive des propriétaires, doivent garantir :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en garantissant un niveau de rejet de 1 A (qualité excellente),
- La régulation fixée à 1l/s/ha

Avant rejet au réseau collecteur ou au milieu naturel.

Les eaux de toitures devront être infiltrées à la parcelle si la nature du sous-sol le permet.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Électricité - téléphone

Les réseaux doivent être ensevelis.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (cf L 111-6).

A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie au moins égale à 4.000 m².

Toutefois, pour les services et équipements collectifs liés à la desserte réseau (énergie, telecom...), il n'est pas fixé de règle.

A 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite avec une voie.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 m des berges de l'Essonne.

Ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les installations techniques d'intérêt général qui peuvent être implantées soit en limite avec les voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins 1m.

A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites.

Définitions des reculs

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum sera égale à 8 mètres.

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

A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 150m².

A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur totale des constructions destinées à l'exploitation ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements et services collectifs lorsque leur fonctionnement l'impose.

A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture rurale ou de villégiature doivent être conservés ou rénovés.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Toitures des habitations

Les couvertures de toiture relevant de traditions non locales sont interdites (tuiles « canal », chaume, bardage...).

Les châssis de toit sont limités à deux par pan de toiture faisant face à la voie ou à l'espace public.

La totalité de la largeur des châssis de toit n'excédera pas le tiers de la longueur de toit.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture du toit.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à croupe sont interdites.

La pente doit être comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes, des vérandas et des auvents.

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux ou trois pans, avec une pente identique au toit principal.

Toiture des autres constructions

La toiture des constructions doit être composée de combles à double versant, de pente comprise entre 20° et 45°.

Façades des constructions hors habitation

Les façades en limite sur voie doivent avoir une hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre ledit égout du toit et le faitage.

Lorsque les constructions sont implantées à plus de 50 m d'une zone urbaine, les parois doivent être soit en bois, soit en un matériau de couleur grège ou vert foncé.

Lorsque les constructions sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine, les parois doivent être soit en bois, soit en un matériau de couleur ton pierre.

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité de couleur.

Façades et murs de clôture

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, briques plâtrières, béton cellulaire ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

L'emploi de faux parements de pierre est interdit.

Abords

Des plantations d'essence champêtre et de hauteur variée doivent être réalisées aux alentours du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées de grillages simples ou de lisses ajourées ainsi que de haies d'essences champêtres variées.

Les plaques de béton sont interdites.

A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Ces espaces de stationnement doivent être perméables.

A 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 2) ne sont pas applicables à la zone N.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci-dessous et notamment :

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- les abris de jardin et autres petites constructions.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article N1 :

- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.
- Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements et les extensions modérées ou annexes des équipements collectifs d'intérêt général existants sont seuls autorisés à condition de préserver la qualité du paysage et des sites.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article N2 :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, les constructions et installations peuvent être raccordées à un assainissement autonome dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation du dispositif, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain. L'emplacement de ces dispositifs doit être accessible par véhicule.

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale.

N 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 m des berges de l'Essonne.

N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m des limites séparatives. Toutefois

lorsque la construction principale est implantée avec un retrait inférieur, l'extension peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui de cette construction principale.

En tout état de cause, les piscines doivent toujours respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes (la totalité de leur emprise) doivent être accolées au bâtiment principal.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes des équipements collectifs d'intérêt général sont autorisées dans la limite de 20 m² de SHOB.

Les annexes de ces équipements sont autorisées dans la limite d'une par propriété et ne dépassant pas 20 m² de SHOB. (Voir article 4 - modalités d'application).

N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extension d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou installations doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Ces espaces de stationnement doivent être perméables.

N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les arbres et haies susceptibles d'être abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NE

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

NE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NE 2 ci dessous et notamment :

- les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication
- les sports mécaniques,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article NE1 :

- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.
- Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions.

NE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les équipements d'intérêt collectif sous réserve d'être à un usage :

- D'éducation culturelle ou sociale,
- Sanitaire ou hospitalier,
- Hôtelier,
- De sport, de loisir ou de tourisme.

Les habitations sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans les bâtiments existants.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022 il convient de rajouter à l'article NE 2 :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

NE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra s'effectuer sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité de la circulation publique.

NE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Conditions générales de desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf contrainte technique particulière. Dans le cas d'un rejet au réseau collecteur, et si l'imperméabilisation des sols dépasse 40% de la superficie du terrain, les aménagements, à la charge des propriétaires, doivent garantir :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en garantissant un niveau de rejet de 1 A (qualité excellente),
- La régulation fixée à 1l/s/ha.

Les eaux collectées provenant d'une aire de stationnement de plus de 5 places doivent, avant rejet, être épurées des hydrocarbures et autres polluants notables.

NE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain, en propriété ou en jouissance, doit présenter une superficie au moins égale à 5000 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la construction d'annexes sur un terrain supportant déjà une construction.
- Aux travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.
- Aux installations techniques d'intérêt collectif.

NE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.

Ne sont pas assujettis à la règle ci-dessus les équipements d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite avec les voies, sous réserve de disposer d'une hauteur inférieure à celle des murs existants.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article NE 7.

NE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions et annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Définitions des reculs

La distance minimum sera égale à 8 mètres en cas de baies et à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

NE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres, à l'exception des annexes.

Il pourra être fait abstraction de cette disposition dans le cas de construction d'un équipement collectif d'intérêt public.

NE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 5% de l'emprise au sol des constructions principales.

NE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Toutefois, les équipements collectifs d'intérêt public peuvent excéder cette hauteur lorsque le fonctionnement de l'équipement l'impose.

NE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les éléments architecturaux de valeur patrimoniale doivent être conservés ou rénovés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (édifices en pierre de taille, cheminées, lucarnes, corniches, bandeaux, chaînes, encadrements de baies, mur de clôture en moellons beurrés...)
- les ornements de toiture (lanterne, épis de faîtage, lambrequins...)
- les ouvrages de ferronneries ou zinguerie (mur bahut, grilles, marquise, garde-corps...)

Les façades doivent avoir une hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre ledit égout du toit et le faîtage.

L'aspect extérieur des extensions doit être de même style que celui de la construction attenante.

Toitures

Les couvertures de toiture relevant de traditions non locales sont interdits (tuiles « canal », chaume, bardage...).

Les châssis de toit sont limités à deux par pan de toiture faisant face à la voie ou à l'espace public.

La totalité de la largeur de châssis de toit n'excédera pas le tiers de la longueur de toit.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture du toit.

Façades et murs de clôture

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, briques plâtrières, béton cellulaire ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

L'emploi de faux parements de pierre est interdit.

Les clôtures sur espace public

Les clôtures existantes constituées de murs en pierres doivent être conservées. Si une démolition s'avérait indispensable pour un accès, la clôture sera reconstituée à l'identique de part et d'autre de l'accès.

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1.60m et 2m, toutefois, elle pourra respecter la hauteur des murs adjacents.

Les clôtures seront obligatoirement recouvertes d'un enduit à l'exception des murs en pierres.

Les plaques béton sont interdites.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment ou par une haie à feuillage persistant.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

NE 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

- | | |
|------------------|--|
| Habitation | - deux emplacements par logement |
| Autres activités | - une place pour 50 m ² de surface d'activité |

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Localisation des aires de stationnements

Les garages en sous-sols sont autorisés sous réserve d'être totalement enterrés par rapport au niveau du sol naturel.

NE 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les aménagements paysagers réalisés dans la zone devront s'inscrire dans l'esprit champêtre environnant.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

NE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS

9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NL

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

NL 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NL 2 ci dessous et notamment :

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- les sports mécaniques.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022, il convient de rajouter à l'article NL1 :

- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.
- Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions.

NL 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements et extensions modérées de constructions existantes

Les constructions et installations légères à usage de loisirs, tourisme ou sportif.

Les exhaussements et affouillements du sol situés en bordure de voie publique et dans la limite de 1 mètre de dénivelé par rapport au sol naturel.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion de l'eau,
- au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages qui ne peuvent l'être,
- aux télécommunications.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022, il convient de rajouter à l'article NL 2 :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

NL 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra s'effectuer sur celle de ces voies qui représente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

NL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, **directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.**

Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf contrainte technique particulière. Dans le cas d'un rejet au réseau collecteur, et si l'imperméabilisation des sols dépasse 10% de la superficie du terrain, les aménagements, à la charge des propriétaires, doivent garantir :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en garantissant un niveau de rejet de 1 A (qualité excellente),
- La régulation fixée à 1l/s/ha.

Les eaux collectées provenant d'une aire de stationnement de plus de 5 places doivent, avant rejet, être épurées des hydrocarbures et autres polluants notables.

NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

NL 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite avec une voie.

Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les installations techniques d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à la limite avec une voie.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et voies non ouverte à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article NL 7.

NL 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

Règles générales d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

Définitions des reculs

En cas de retrait, la distance minimum sera égale à 8 mètres en cas de baies et à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5

mètres et au plus égale à 20 m.

NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2,5 % de la superficie totale du terrain.

NL 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou installations doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les haies de clôtures doivent être composées d'essences champêtres.

NL 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Ces espaces de stationnement ainsi que leurs voies d'accès doivent être perméables.

Les garages en sous-sols sont interdits.

NL 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NG

Il est rappelé que les dispositions thématiques (chapitre 2) viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones sont applicables sous réserve de ne pas être contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Le règlement de la zone NG comprend deux secteurs NGA et NGB

NG 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NG 2 ci-dessous

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022, il convient de rajouter à l'article NG1 :

- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.
- Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions.

NG 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aires de stationnement non imperméabilisées dans la limite de 100 places totales sur la zone.

Dans le secteur NGA

Les aménagements de terrains de golf sans construction.

Dans le secteur NGB

Les aménagements de terrains de golf et les constructions et installations qui y sont liées à condition qu'ils ne soient pas accompagnés d'opérations de logements.

Par modification n°2 du PLU approuvée le 14 mars 2022, il convient de rajouter à l'article NG 2 :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

NG 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être aménageable ou constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra s'effectuer sur celle de ces voies qui représente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

NG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf contrainte technique particulière. Dans le cas d'un rejet au réseau collecteur, et si l'imperméabilisation des sols dépasse 10% de la superficie du terrain, les aménagements, à la charge des propriétaires, doivent garantir :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en garantissant un niveau de rejet de 1 A (qualité excellente),
- La régulation fixée à 1l/s/ha.

Les eaux collectées provenant d'une aire de stationnement de plus de 5 places doivent, avant rejet, être épurées des hydrocarbures et autres polluants notables.

NG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur NGB

Pour être constructible ou aménageable, tout terrain, en propriété ou en jouissance, doit présenter une superficie au moins égale à 10 000 m².

Dans le secteur NGA

Sans objet

NG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur NGA

Sans objet

Dans le secteur NGB

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite avec une voie.

Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les installations techniques d'intérêt collectif qui peuvent être implantés à la limite avec une voie.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et voies non ouverte à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article NG 7.

NG 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur NGA

Sans objet

Dans le secteur NGB

Règles générales d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Définitions des reculs

La distance minimum sera égale à 8 mètres en cas de baies et à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

NG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur NGA

Sans objet

Dans le secteur NGB

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres et au plus égale à 20 m.

NG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NGA

Sans objet

Dans le secteur NGB

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2,5 % de la surface de terrain.

NG 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NGA

Sans objet

Dans le secteur NGB

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

NG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou installations doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les haies de clôtures doivent être composées d'essences champêtres.

NG 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Ces espaces de stationnement ainsi que leurs voies d'accès doivent être perméables.

NG 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.